

# 第2期 世羅町空家等対策計画



令和8年3月

世 羅 町



# 目 次

## 第1章 計画の概要

---

1 計画の背景と目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	2
3 計画の対象 .....	3
4 計画期間 .....	4
5 計画の見直し .....	4

## 第2章 空家等の状況と推移

---

1 人口及び世帯数の推移 .....	5
2 空き家数の推移 .....	8

## 第3章 空家等の実態調査

---

1 実態調査の概要 .....	11
2 実態調査結果 .....	14
3 建物の老朽度・危険度のランク .....	21

## 第4章 空家等所有者等の意向

---

1 意向調査の概要 .....	24
2 意向調査結果 .....	27

## 第5章 空家等の現状と課題

---

1 空家等の発生抑制 .....	38
2 空家等の適切な管理の促進 .....	38
3 空家等の有効利活用の促進 .....	38
4 老朽危険空家等への対応 .....	38

## 第6章 空家等対策の基本推進方針

---

1 世羅町における空家等対策の基本理念 .....	39
2 町民コンセンサスの形成 .....	39
3 町の関連施策との連携 .....	40
4 関係機関・団体等との連携 .....	42
5 推進体制の構築 .....	43
6 計画の進行管理 .....	43

## 第7章 空家等対策の基本的な施策

---

1 空家等対策の分類 .....	44
2 空家等の発生抑制に対する施策 .....	45
3 空家等の適正管理に対する施策 .....	46
4 空家等の活用に対する施策 .....	47
5 空家等の除却に対する施策 .....	48
6 その他検討施策 .....	50

## 巻末資料

---

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	52
資料2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 .....	63
資料3 住生活基本計画（広島県計画）【概要】 .....	65
資料4 広島県空き家対策対応指針【概要】 .....	70
資料5 世羅町空家等対策条例 .....	72

# 第1章 計画の概要

---

## 1 計画の背景と目的

「世羅町空家等対策計画（令和2年2月策定）」は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」（以下、「法」という。）が施行されたことを踏まえ、町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、令和元年度から令和7年度を計画年度として策定し、「世羅町空家等対策条例（平成28年条例第6号）」（以下、「条例」という。）とともに空家等に関する施策を総合的に推進してきました。

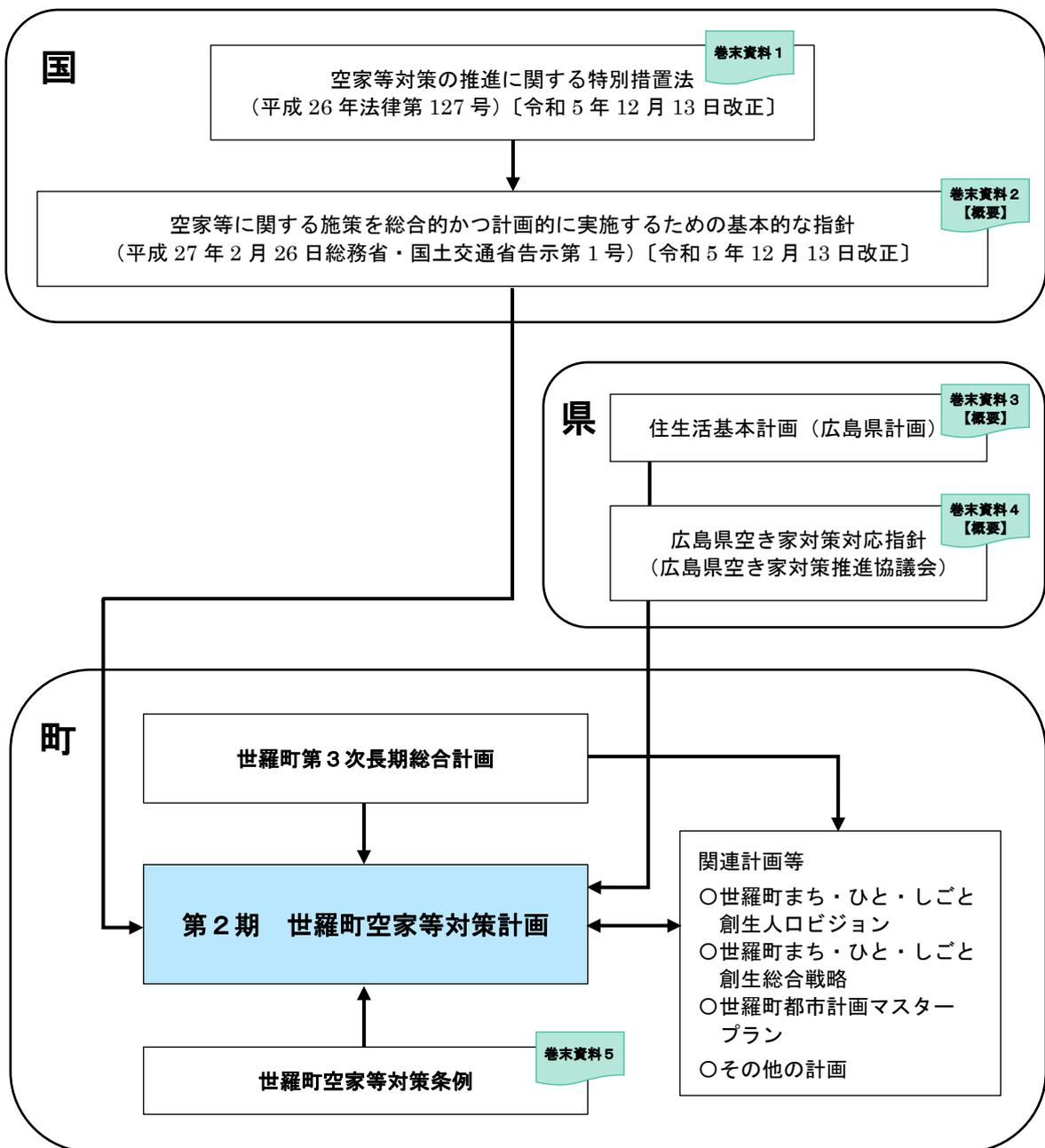
この間、全国的に空家等の数は増加傾向にあることから、倒壊の危険がある空家等の除去等の促進や周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理の確保を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」が施行されました。

このような状況により、今後も増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、「世羅町空家等対策計画」に基づく取り組みを継承するとともに、空家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却の促進に係る取り組みを強化していくため、「第2期世羅町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）（以下「基本指針」といいます。）に即し、「世羅町第3次長期総合計画」の下位計画として位置づけるとともに、「広島県空き家対策対応指針」（令和7年3月改訂 広島県空き家対策推進協議会）を参考にしながら、本町の関連計画とも整合を図り、空家等対策を推進します。

### <世羅町空家等対策計画の位置づけ>



### 3 計画の対象

#### (1) 対象地区

本計画の対象地区は、本町全域とします。

#### (2) 対象とする空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法第 2 条で規定する空家等及び法第 13 条で規定する管理不全空家等とします。

<本計画で対象とする空家等の定義>

用語	定義
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く
管理不全空家等	適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等
特定空家等	空家等のうち、次のいずれかに該当する状態であることが認められるものをいう ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 エ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
判断基準	
	【長屋建て及び共同住宅に関する空家等の判断基準】 1 棟の全戸又は全区画において、居住その他の使用がなされていないもの
	【居住その他の使用がなされていないことが常態であるものの判断基準】 概ね年間を通して使用実績がないこと（基本指針による）

#### (3) 「空家等」と「空き家」の使い分け

本計画では、法に基づいて、原則として「空家等」「空家」という用語を用います。ただし、次の場合は、「空き家」という用語を用います。

「空き家」という用語を用いる場合
① 住宅・土地統計調査など「空き家」を用いられている資料に関する記述を行う場合
② 「空き家バンク」など制度、施策、事業などで「空き家」が用いられている場合
③ 「空き家」が固有名詞として用いられている場合

## 4 計画期間

本計画の期間は、世羅町第3次長期総合計画にあわせ、令和17年度末（2035年度末）までとします。

## 5 計画の見直し

計画期間中に、本計画に基づく各種施策の進捗と効果の検証を行うとともに、空家等を取り巻く環境の変化、国、県の施策の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 第2章 空家等の状況と推移

### 1 人口及び世帯数の推移

#### (1) 総人口の推移

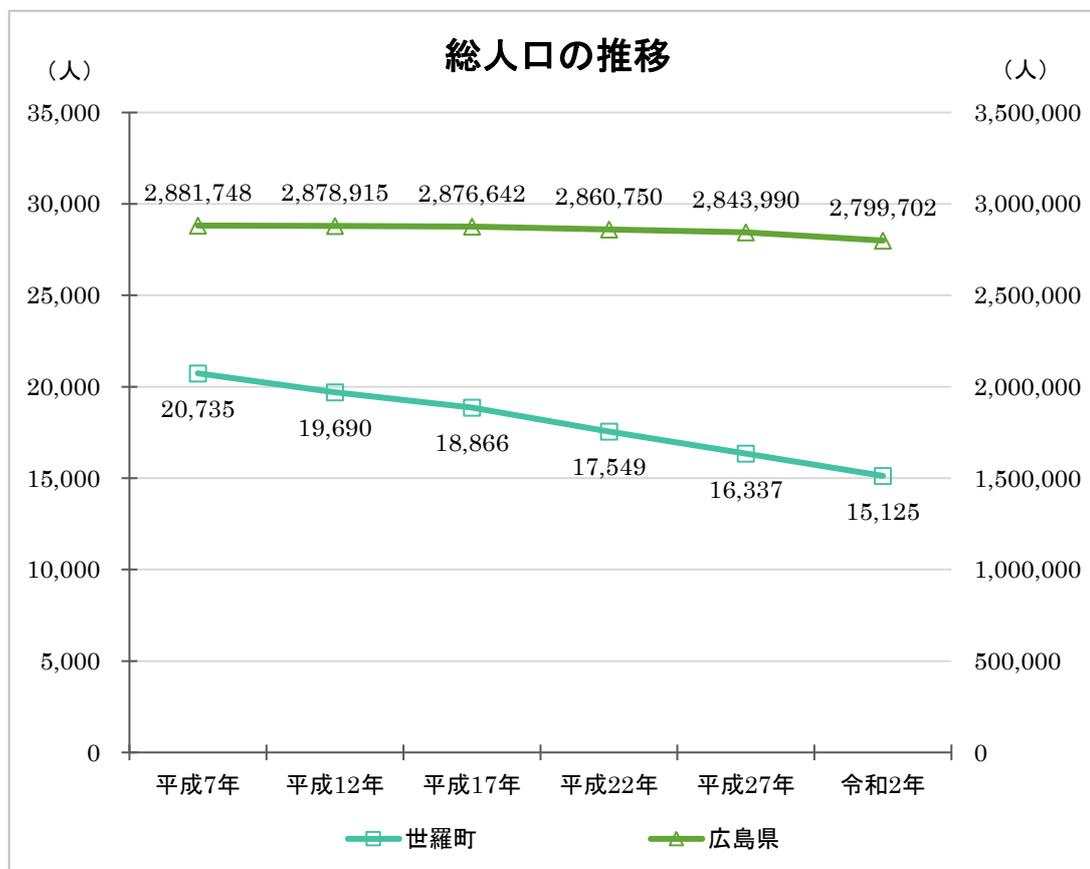
本町の総人口は、都市部への人口流出に伴い減少傾向が続いており、令和2年時点で15,125人となっています。平成27～令和2年の5年間の減少率は7.4%で、今後も減少傾向が続くことが推計されています。

<総人口>

地区	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
全 国	125,570,246	126,925,843	127,767,994	128,057,352	127,094,745	126,146,099
広島県	2,881,748	2,878,915	2,876,642	2,860,750	2,843,990	2,799,702
世羅町	20,735	19,690	18,866	17,549	16,337	15,125

資料：国勢調査

注：平成16年以前は、合併前の旧甲山町、旧世羅町、旧世羅西町の人口を合算



## (2) 年齢3区分別人口割合の推移

近年の年齢3区分別人口割合は、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は低下傾向、65歳以上の高齢者の割合（以下「高齢化率」といいます。）は上昇傾向にあります。

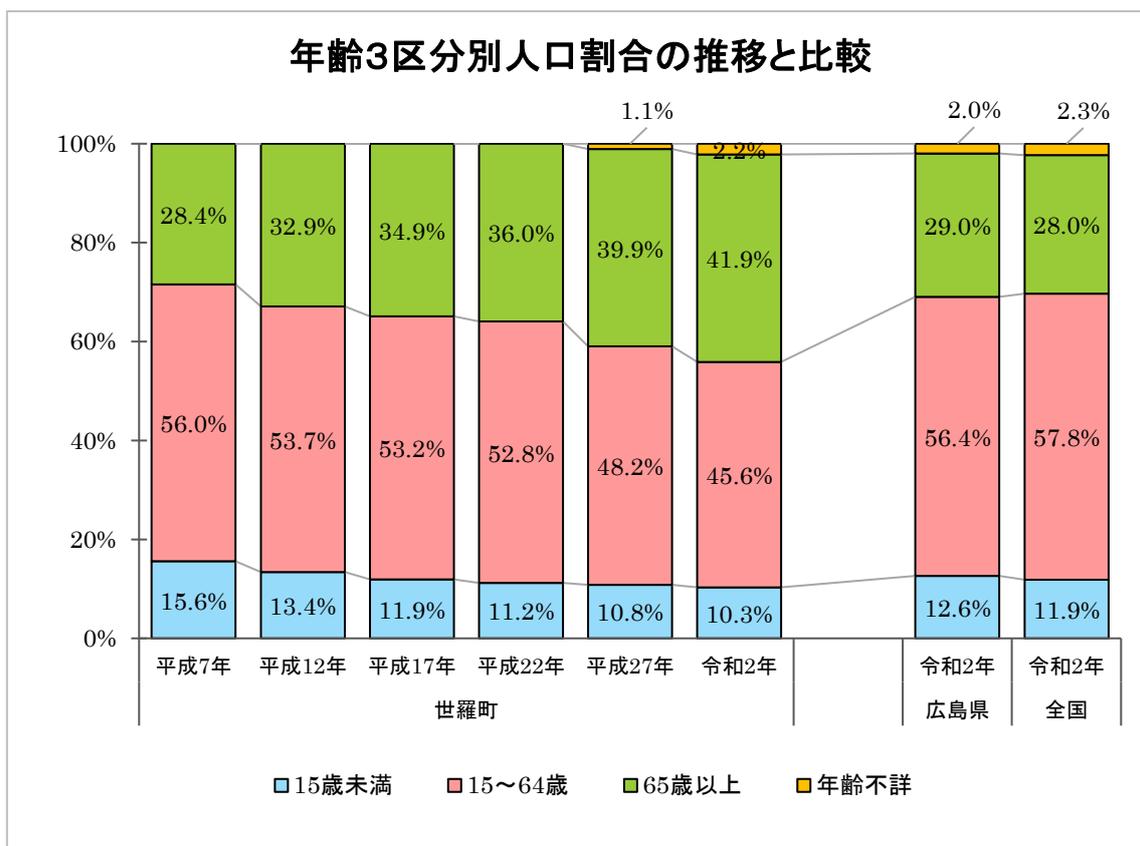
令和2年の高齢化率は41.9%で、広島県（29.0%）及び全国（28.0%）の高齢化率を大きく上回っています。

### <年齢3区分別人口>

年齢区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	3,230	2,636	2,251	1,972	1,766	1,560
15～64歳	11,606	10,580	10,030	9,268	7,876	6,893
65歳以上	5,899	6,474	6,585	6,309	6,515	6,342
年齢不詳	0	0	0	0	180	330
総人口	20,735	19,690	18,866	17,549	16,337	15,125

資料：国勢調査

注：平成16年以前は、合併前の旧甲山町、旧世羅町、旧世羅西町の人口を合算



### (3) 総世帯数の推移

総世帯数は、平成7～22年の15年間は100世帯以内での増減を繰り返していましたが、平成22～令和2年の10年間ではおよそ420世帯減少しています。

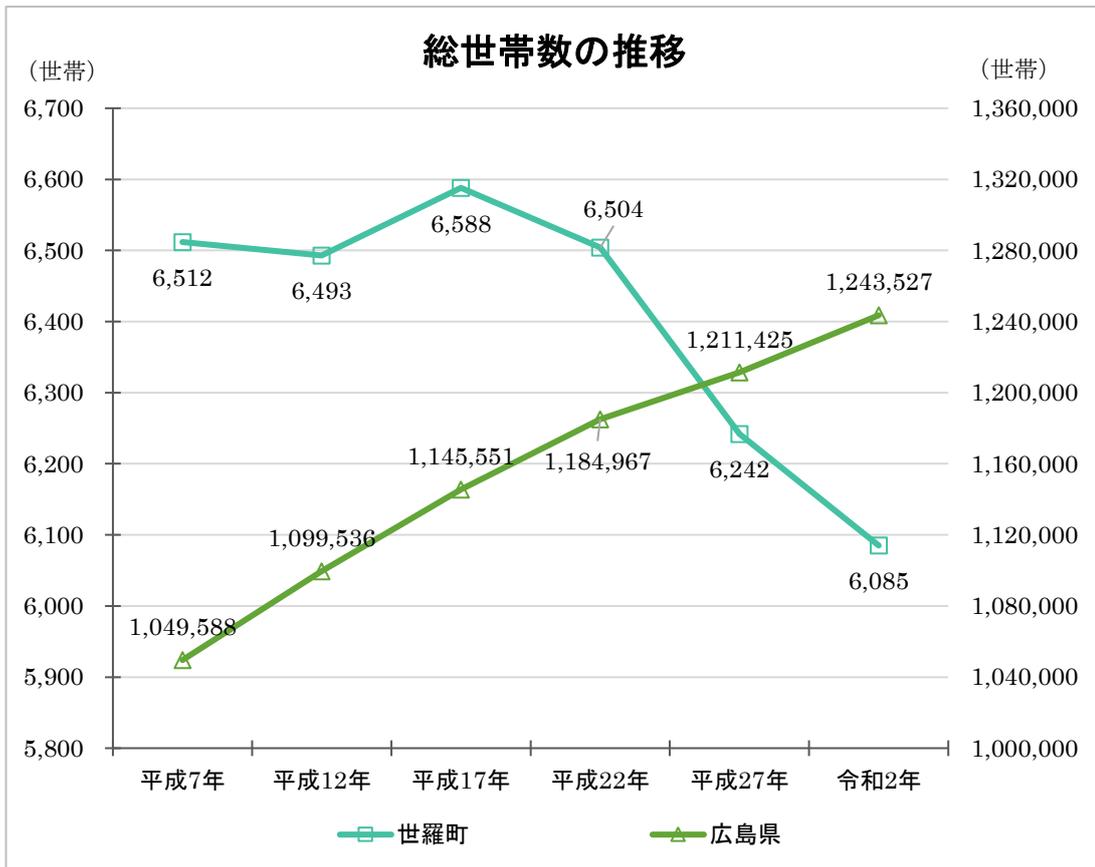
また、総人口の減少率と比較すると、総世帯数の減少率は緩やかな傾向が見られ、核家族や単身者世帯が増加し、1世帯あたりの人数が減少していることが分かります。

<総世帯数>

地区	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
全 国	44,107,856	47,062,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685	55,830,154
広島県	1,049,588	1,099,536	1,145,551	1,184,967	1,211,425	1,243,527
世羅町	6,512	6,493	6,588	6,504	6,242	6,085

資料：国勢調査

注：平成16年以前は、合併前の旧甲山町、旧世羅町、旧世羅西町の人口を合算



## 2 空き家数の推移

### (1) 空き家数の推移

総務省統計局公表の住宅・土地統計調査では、全国及び広島県、本町における空き家数の推計結果は以下のとおりです。

本町の令和5年時点の住宅総数は7,330戸、空き家数は1,310戸で空き家率は17.9%となっており、平成30～令和5年の5年間で空き家数は約0.65倍に減少しています。

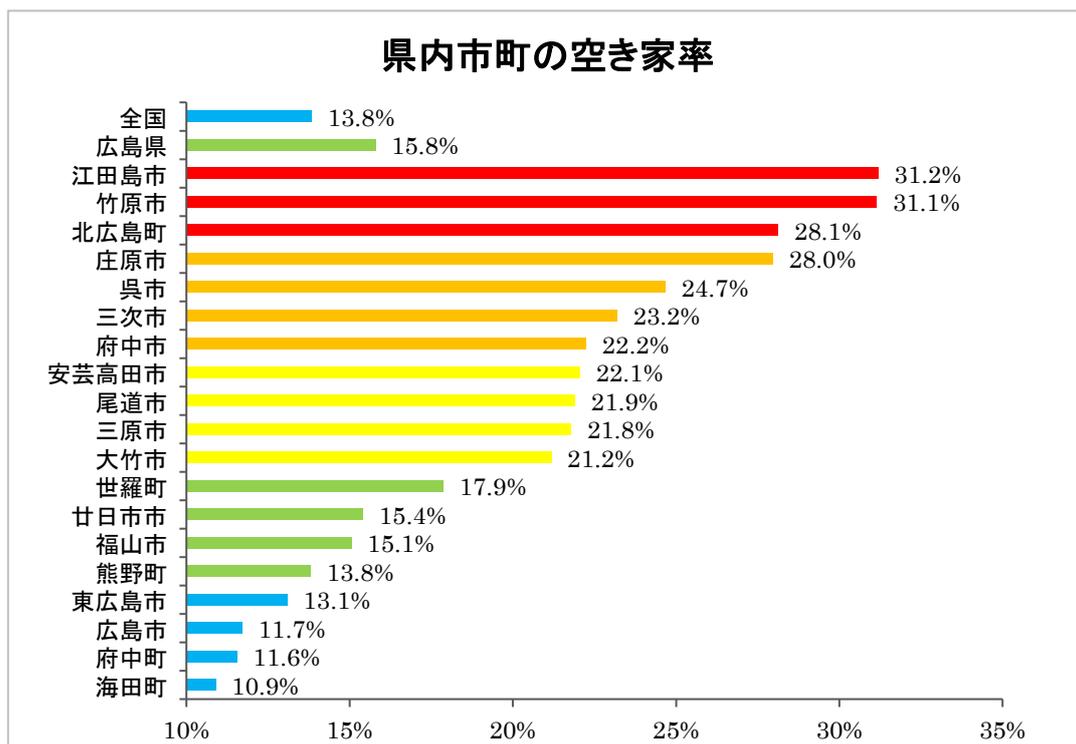
また、広島県内の他市町と空き家率を比較すると、本町は県内で12番目の空き家率となっており、平成25年時点から空き家率が大幅に減少しています。

なお、住宅・土地統計調査は一部のサンプルによる抽出調査であり、その調査結果は推計値となっているため、第3章で示す実態調査結果とは差異があります。

#### <空き家数及び空き家率>

		住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率
世羅町	平成25年	8,080	1,970	24.4%
	平成30年	7,810	2,070	26.5%
	令和5年	7,330	1,310	17.9%
広島県	平成25年	1,393,500	221,300	15.9%
	平成30年	1,430,700	215,600	15.1%
	令和5年	1,465,500	231,400	15.8%
全国	平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5%
	平成30年	62,407,400	8,488,600	13.6%
	令和5年	65,046,700	9,001,600	13.8%

資料：住宅・土地統計調査



## (2) 空き家の種類

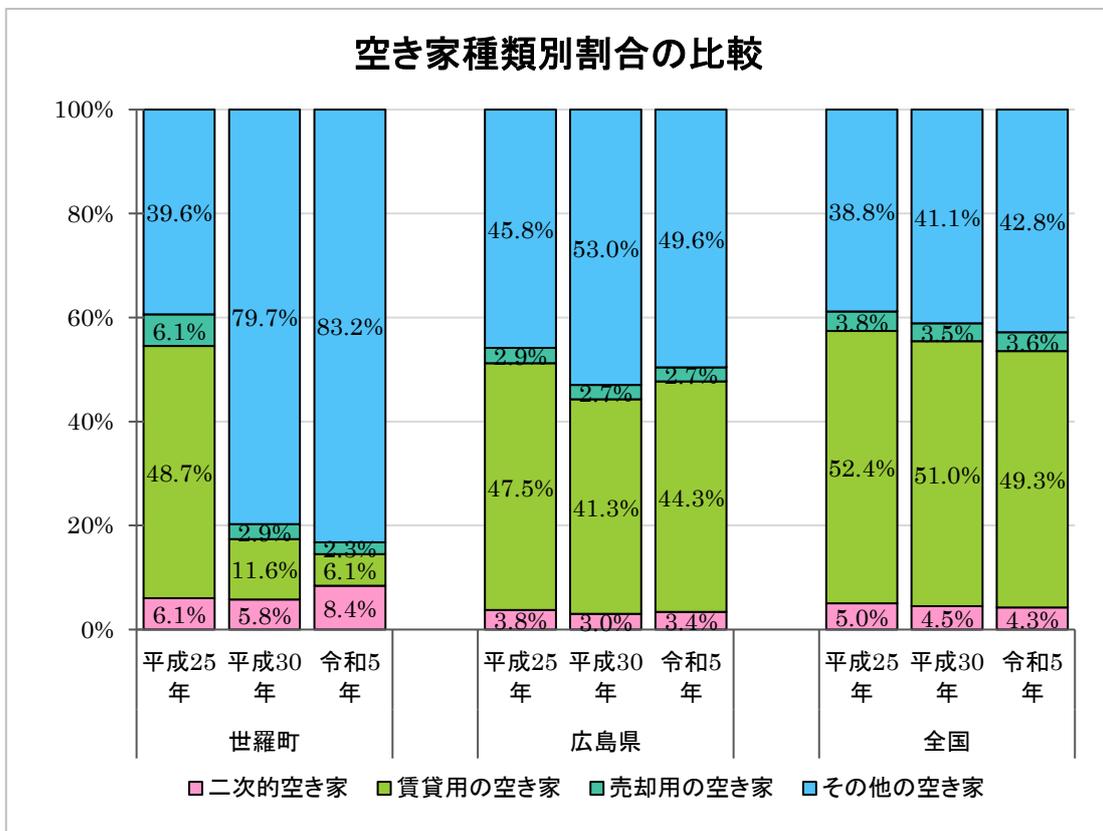
令和5年時点の空き家の種類別住宅数は、別荘などの二次的住宅110戸、賃貸用の住宅80戸、売却用の住宅30戸、その他の住宅1,090戸となっています。

また、平成25年～令和5年の空き家種類別割合を見てみると、広島県及び全国の傾向とは異なり、本町では、平成30年を境に適切な管理がなされなくなるおそれのあるその他の住宅の割合は大きく減少しています。

### <種類別空き家数>

		住宅総数 (戸)	うち空き家数(戸)				
			総数	二次的 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	その他の 空き家 <sup>※1</sup>
世羅町	平成25年	8,080	1,970	120	960	120	780
	平成30年	7,810	2,070	120	240	60	1,650
	令和5年	7,330	1,310	110	80	30	1,090
広島県	平成25年	1,393,500	221,300	8,300	105,100	6,500	101,400
	平成30年	1,430,700	215,600	6,500	89,000	5,900	114,200
	令和5年	1,465,500	231,400	7,800	102,600	6,200	114,700
全国	平成25年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	平成30年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	令和5年	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000

資料：住宅・土地統計調査 ※「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は「その他の空き家」と記載



<居住世帯のない住宅のうち空き家の定義>

居住世帯のない住宅		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

出典：令和5年住宅・土地統計調査・用語解説

## 第3章 空家等の実態調査

### 1 実態調査の概要

#### (1) 調査概要

本町における空家等の件数及び分布状況を把握し、今後の対策の基礎的データを作成することを目的として、外観目視を基本とした実態調査を実施しました。

#### <実態調査概要>

調査期間	令和5年9月1日～令和6年3月29日	
調査範囲	世羅町全域	
調査対象	1,280件	
空家等 判別基準	以下の5項目を総合的に判断して空家等を判別	
	判別基準	
	①郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。	
	②窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。	
	③門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない。	
	④売り・貸し物件の表示がある。	
⑤上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）		
調査方法	公道等民有地に立ち入らない範囲からの外観目視	
調査項目	以下の項目について目視調査の上、ランク分け及び写真撮影を実施	
	調査項目	調査内容
	空家等判別	居住有無、判定可否（対象外除く）
	建物情報	建物用途、構造、階数
	建物の老朽度・危険度 ランク	基礎、土台、柱又は梁、外壁、屋根、排水設備の構造、腐朽又は破損の程度を評定し、評価点に基づき ランク判定及び主観判定
	周囲に対する危険度 ランク	倒壊した場合に隣家又は公道を通行する人・車両に 危険を及ぼす可能性をランク判定
	工作物の状況	・付属物、門、塀の状態
	衛生上の問題	・汚物の流出又は臭気の発生 ・ごみ等の放置又は不法投棄
	景観上の問題	・窓ガラス等の破損 ・立木、雑草等の繁茂
	周辺の生活環境への影響	・立木の状態 ・小動物の住家 ・害虫等の発生 ・不適切な管理

(2) 空家等「調査票」兼不良度判定表

空き家等「調査票」兼不良度判定表

ID: 999 世羅町役場

前回管理番号		調査年月日	2023年 月 日	調査員名	
住宅地図帳番号	広島県世羅町	建物名称	重藤	可提供情報	空き家バンク
所在地	広島県世羅郡				
判定状況	1:可 2:不可 3:対象外	売買物件表示の有無	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ		
空き家種別	1:空き家 2:空き家候補 3:管理物件	管理会社名			
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所 4:店舗兼住宅 5:工場 6:共同住宅 7:その他 8:不明	連絡先			K
建物用途 その他内容	( )	近景画像			E
構造	1:木造 2:非木造 3:不明	遠景画像			F
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上 5:不明	判定不可画像			T
		判定対象外画像			

※判定不可理由

1:繁茂の為	2:繁茂等悪路のため進入不可	3:柵及び鎖で立入不可	4:閉門・扉で確認不可	5:立入禁止及び私有地内の為	6:その他
その他理由: ( )					

※判定対象外理由

1:居住・活用あり	2:建替されている	3:更地になっている・除却されている	4:公共施設・公営住宅
5:統合処理(統合先調査番号で調査)	6:同一敷地内居住有り	7:共同住宅内居住有り	8:その他
統合先調査番号 ( )			
その他理由: ( )			

○建築物に関する不良度判定基準

判定区分	判定項目	判定内容	評点	前回評点		
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの 0 (2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの 10 (3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの 20	0		
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの 0 (2) 外壁の構造が粗悪なもの 25		0	
③基礎、土台、柱、又は梁			(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの 0 (2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの 25 (3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の接合部に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの 50 (4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの 100			0
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの 0 (2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの 15 (3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの 25	0			
		⑤屋根		(1) 屋根ふき材料の一部に剥落やずれがないもの 0 (2) 屋根ふき材料の一部に剥落やずれがあり、雨もりのあるもの 15 (3) 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの 25 (4) 屋根が著しく変形したもの 50	0	
				⑥外壁		
⑦屋根	(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの 0 (2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの 10	0				
	⑧雨水		(1) 雨樋があるもの 0 (2) 雨樋がないもの 10		0	
※評定項目が不明な箇所には、評点欄に“-”を記入する			合計点	前回合計点		
			20	不明時、前回結果継承 (○チェック)		

評定項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計点	前回合計点
不明時、前回結果継承 (○チェック)									20	

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容	点数	合計点判定	主観判定
A	小規模の修繕により再利用が可能	0~39点	A	A
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40~69点		
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点		
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100~149点		
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上		
		前回判定		

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評定内容	評定
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い	II
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	
		前回判定

ID: 999

※下記項目に該当があれば、評価欄に“○”を記入

○工作物の状況

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
工作物の程度	①附属物、門、塀の状態	附属物、門、塀が傾斜、破損している		R1

○衛生上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している。		R2
	②ごみ等の放置又は不法投棄あり	ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している。		

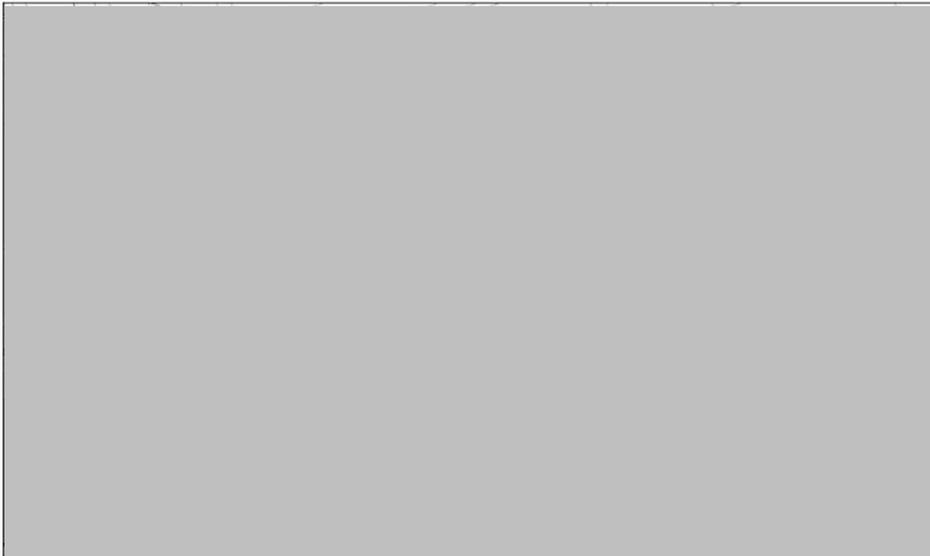
○景観上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	母屋の窓ガラスが割れたまま放置されている。		R3
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。 または雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。		R4

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
生活環境への問題	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にはみ出している。		R5
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている。		R6
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリの食害がある。または害虫が大量発生している。		R7
	④不適切な管理	1階の窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。		R8

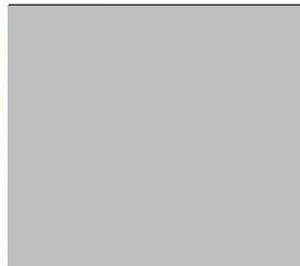
(周辺地図)



(備考・特記事項)



(前回近景画像)



## 2 実態調査結果

### (1) 空家等件数

実態調査の結果、1,280 件の空家等と思われる建物が確認できました。なお、周囲の塀や雑草の繁茂等により建物に近寄ることができず、建物の老朽度・危険度等の判定ができなかった「調査不可」の建物が 22 件ありました。

大字別では、最も多かったのは大字小国（118 件）、次いで大字本郷（113 件）、大字西上原（73 件）の順になっています。

#### <大字別空家等件数>

大字	空家等件数	調査可	調査不可
甲山	30	30	0
小世良	40	40	0
西上原	73	73	0
東上原	16	16	0
川尻	27	27	0
伊尾	59	58	1
小谷	1	1	0
青近	19	18	1
別迫	23	23	0
赤屋	18	18	0
宇津戸	59	58	1
本郷	113	113	0
井折	9	8	1
寺町	27	26	1
三郎丸	1	1	0
青山	5	5	0
西神崎	19	19	0
東神崎	39	39	0
安田	53	52	1
戸張	38	37	1
徳市	24	20	4
黒淵	21	21	0
津口	52	51	1
青水	22	18	4
賀茂	64	64	0
重永	33	32	1
田打	20	19	1
京丸	30	29	1
中原	7	7	0
堀越	6	6	0
山中福田	43	43	0
小国	118	118	0
黒川	53	53	0
中	3	3	0
吉原	6	6	0
上津田	53	53	0
下津田	42	40	2
長田	14	13	1
合計	1,280	1,258	22

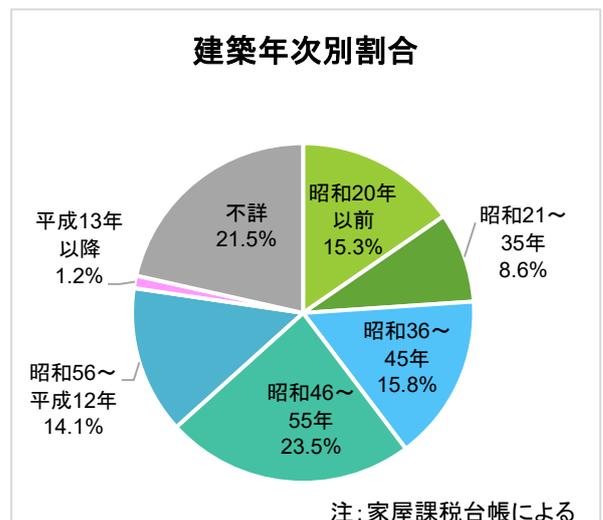
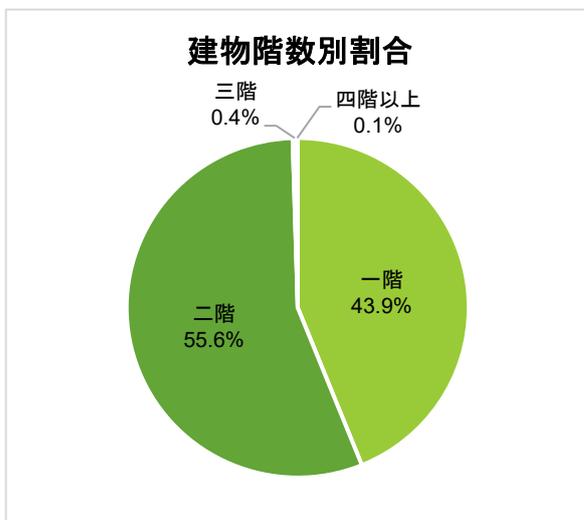
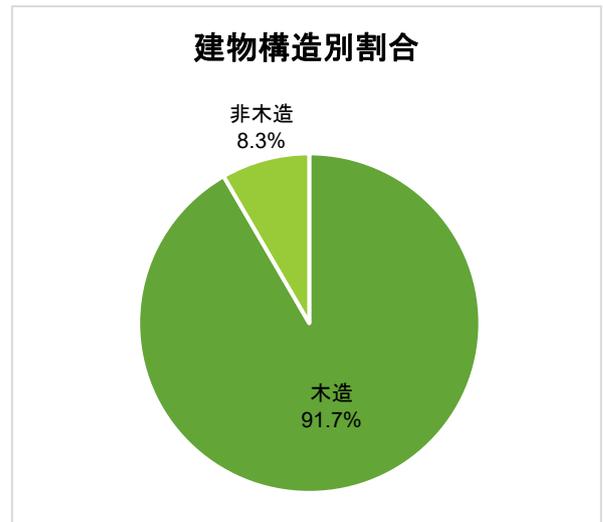
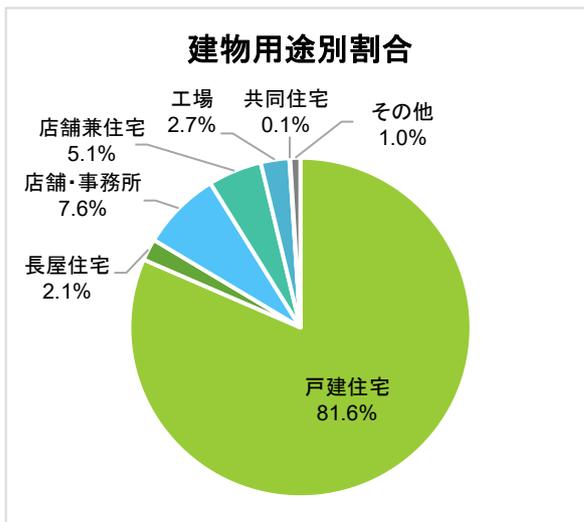
## (2) 調査対象建物の概要

老朽度・危険度等を判定できた建物（1,258件）に対して、建物用途別割合は戸建住宅が8割以上を占めています。また、構造別割合は木造が約9割で、階数では一階建てと二階建てがほぼ半数ずつとなっています。

建築年次別割合では、昭和46～55年（43～52年経過）が23.5%で最も多く、次いで昭和36～45年（53～62年経過）が15.8%、昭和20年以前（78年以上経過）が15.3%、となっています。また、昭和55年以前の旧耐震基準で建築された建物が6割を超えています。

### <建物用途>

計画	建物用途	戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他	合計
第2期 令和8年3月	件数	1,026	26	95	64	34	1	12	1,258
	割合	81.6%	2.1%	7.6%	5.1%	2.7%	0.1%	1.0%	100.0%
第1期 令和2年2月	件数	886	21	87	62	27	3	5	1,091
	割合	81.2%	1.9%	8.0%	5.7%	2.5%	0.3%	0.5%	100.0%
件数増減比率		15.8%	23.8%	9.2%	3.2%	25.9%	▲66.7%	140.0%	15.3%



### (3) 建物の不良度判定

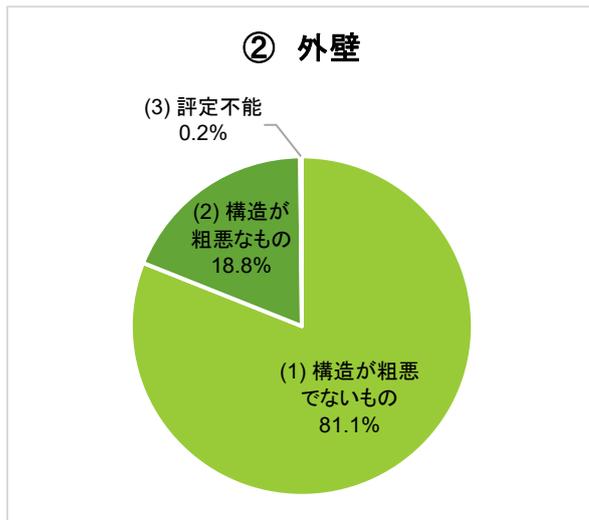
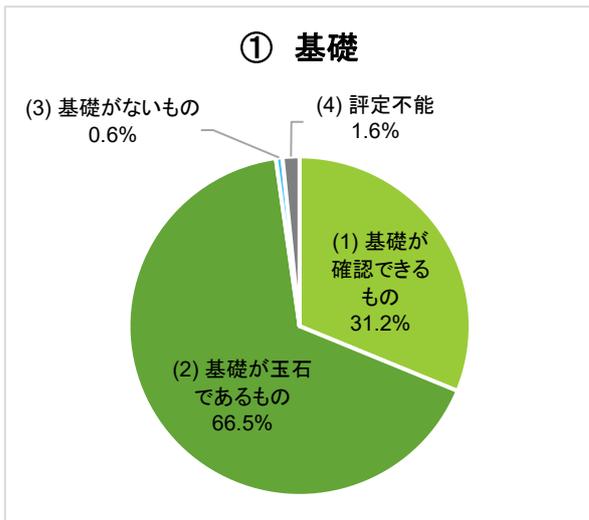
建物の不良度を「構造一般の程度」、「構造の腐朽又は破損の程度」、「防火上又は避難上の構造の程度」、「排水設備」の4区分8項目について調査及び判定しました。

全体として、柱及び外壁は傾斜・腐朽または破損している建物が多く、屋根は保存状態が良い建物が多い傾向が示されています。

<不良度判定基準>

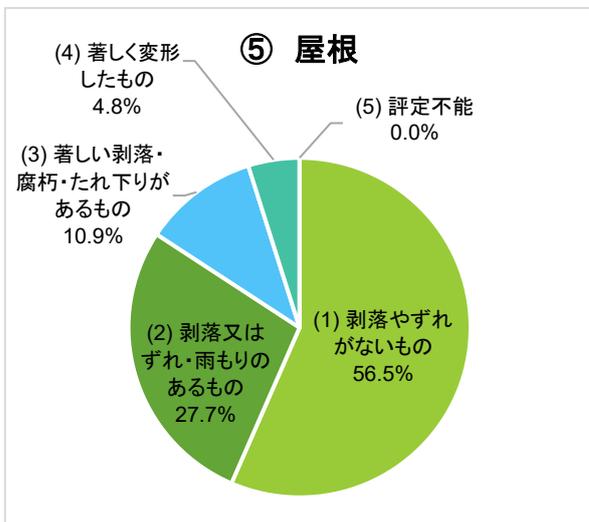
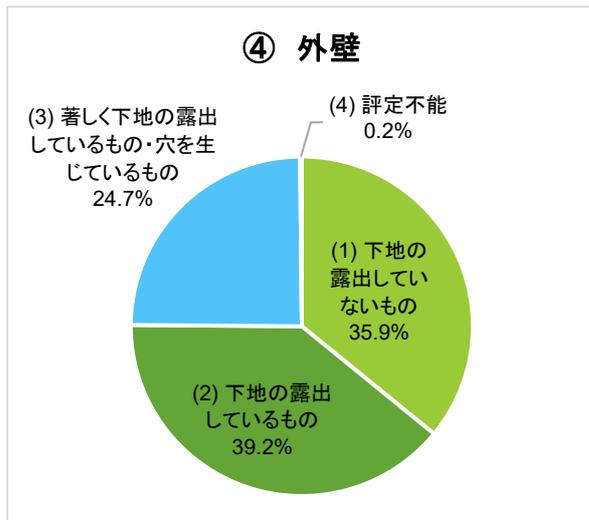
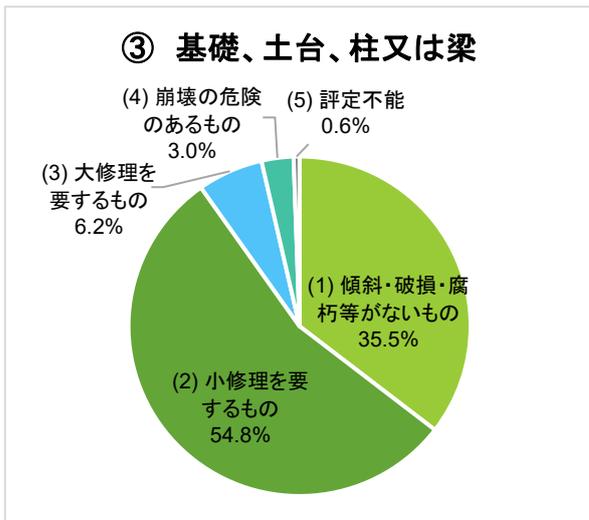
評価区分	評価項目	評価内容	評価点	件数	割合	
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	393	31.2%
			(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	837	66.5%
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	8	0.6%
			(4) 評価不能	—	20	1.6%
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0	1020	81.1%
			(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25	236	18.8%
(3) 評価不能	—		2	0.2%		
2	③基礎、土台、柱又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0	446	35.5%	
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	689	54.8%	
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	78	6.2%	
		(4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	38	3.0%	
		(5) 評価不能	—	7	0.6%	
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0	452	35.9%	
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	493	39.2%	
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	311	24.7%	
		(4) 評価不能	—	2	0.2%	
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0	711	56.5%	
		(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	349	27.7%	
		(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	137	10.9%	
		(4) 屋根が著しく変形したもの	50	61	4.8%	
		(5) 評価不能	—	0	0.0%	
	3	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの	0	240	19.1%
(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの			10	776	61.7%	
(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	241	19.2%	
(4) 評価不能			—	1	0.1%	
⑦屋根		(1) 屋根が不燃性材料でふかされているもの	0	1249	99.3%	
		(2) 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	9	0.7%	
		(3) 評価不能	—	0	0.0%	
4	排水設備	⑧雨水	(1) 雨樋があるもの	0	749	59.5%
			(2) 雨樋がないもの	10	507	40.3%
			(3) 評価不能	—	2	0.2%
					1,258	

<構造一般の程度>



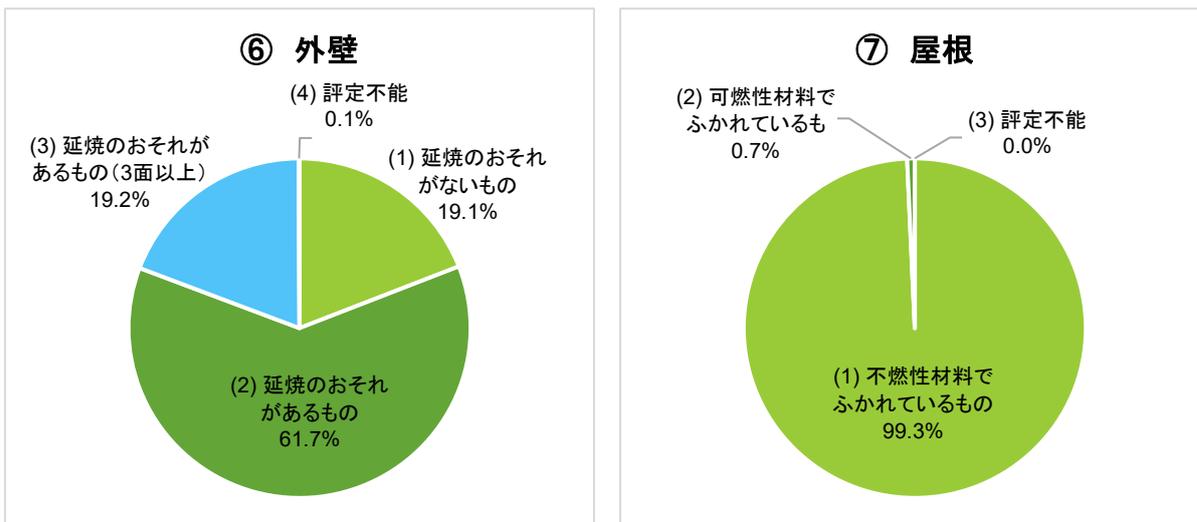
「構造一般の程度」では、①基礎の主要な部分が玉石であるものが66.5%、②外壁の構造が粗悪でないものが81.1%でした。

<構造の腐朽又は破損の程度>



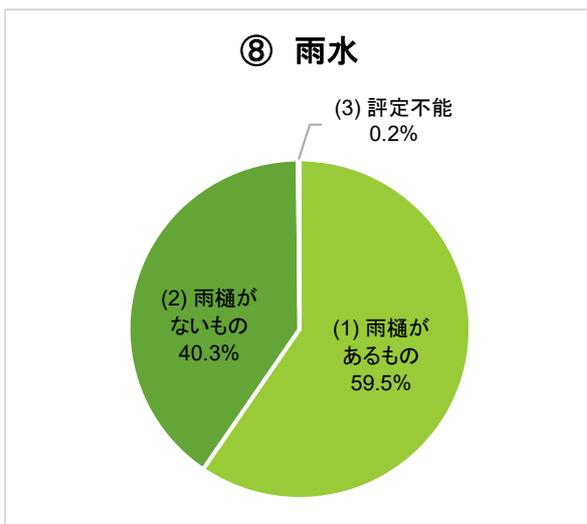
「構造の腐朽又は破損の程度」では、③基礎・土台・柱又は梁が傾斜・腐朽・破損しているもの等小修理を要するものが54.8%、④外壁の剥落・下地の露出しているものが39.2%、⑤屋根は剥落やずれがないものが56.5%でした。

<防火上又は避難上の構造の程度>



「防火上又は避難上の構造の程度」では、⑥延焼のおそれのある外壁があるものが合計で80.9%（1～2面61.7%、3面以上19.2%）、⑦屋根は不燃性材料でふかれているものが99.3%でした。

<排水設備>



「排水設備」では、雨樋があるものが59.5%でした。

#### (4) 建物の周囲に対する危険度

調査対象建物が万一倒壊した場合の、周囲に対する危険度を目視判定しました。

当該建物が倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある建物の方が64.7%と高い傾向にあります。これは、道路から直接出入りできる建物であること、もしくは当該建物が隣接した家が多いことを示しています。

##### <建物の周囲に対する危険度>

ランク	評定内容	評定	割合
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い	444	35.3%
II	倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	814	64.7%

#### (5) 工作物の状況

付属物、門、塀が傾斜、破損している建物が863件確認されています。

##### <工作物の状況>

評定区分	評定項目	評定内容	評定	割合
工作物の程度	①付属物、門、塀の状態	付属物、門、塀が傾斜、破損している	863	68.6%

#### (6) 衛生上の問題に関する判定

ごみ等が放置または不法投棄されている建物が514件みられ、このうち6件で臭気の確認がされています。

##### <衛生上の問題に関する判定>

評定区分	評定項目	評定内容	評定	割合
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している	6	0.5%
	②ごみ等の放置又は不法投棄あり	ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している	514	40.9%

## (7) 景観上の問題に関する判定

窓ガラスの破損が放置されている建物が 146 件、立木・雑草等が繁茂している建物が 555 件確認されています。

### <景観上の問題に関する判定>

評価区分	評価項目	評価内容	評価	割合
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	母屋の窓ガラスが割れたまま放置されている	146	11.6%
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している	555	44.1%

## (8) その他周辺の生活環境への悪影響に関する判定

立木が腐朽・倒壊・近隣へはみ出している建物が 350 件、小動物が住んでいる建物が 2 件（いずれもネコ）、ハチの巣、シロアリの食害がある建物が 67 件、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている建物が 185 件確認されています。

### <その他周辺の生活環境への悪影響に関する判定>

評価区分	評価項目	評価内容	評価	割合
生活環境への影響	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にはみ出している	350	27.8%
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている	2	0.2%
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリの食害がある。または害虫が大量発生している	67	5.3%
	④不適切な管理	1Fの窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している	185	14.7%

### 3 建物の老朽度・危険度のランク

#### (1) 老朽度・危険度のランク

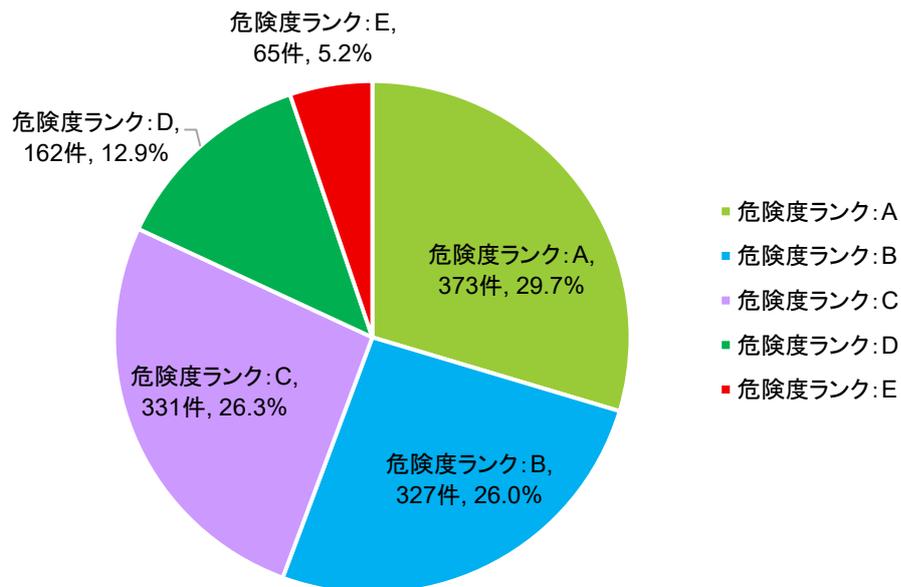
不良度判定表に基づく評点の合計点数により、建物の老朽度・危険度のランク付けを行いました。

小規模の修繕により再利用が可能な A ランク (29.7%) と、管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない B ランク (26.0%) を合計した A・B ランクが 55.7%、管理不全・老朽化により利活用ができない C~E ランクの合計が 44.4% となり、約半数ずつに分かれました。

#### <建物の老朽度・危険度のランク>

ランク		評定内容	合計点判定	
活用可能	A	小規模の修繕により再利用が可能	373	29.7%
	B	管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない	327	26.0%
管理不全	C	管理が行き届いておらず損傷が激しい	331	26.3%
老朽危険	D	倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い	162	12.9%
	E	倒壊の危険性があり解体などの緊急度が極めて高い	65	5.2%
		合 計	1,258	

#### 老朽度・危険度ランク別建物割合



大字ごとの老朽度・危険度ランク別の空家等件数は下表のとおりです。

<大字ごとの老朽度・危険度ランク別空家等件数>

大字	空家等 件数	老朽度・ 危険度 ランク：A	老朽度・ 危険度 ランク：B	老朽度・ 危険度 ランク：C	老朽度・ 危険度 ランク：D	老朽度・ 危険度 ランク：E
甲山	30	8	7	7	6	2
小世良	40	10	10	14	5	1
西上原	73	36	19	14	2	2
東上原	16	2	8	2	3	1
川尻	27	6	12	5	2	2
伊尾	58	29	13	8	4	4
小谷	1	0	0	1	0	0
青近	18	3	8	2	4	1
別迫	23	7	5	6	3	2
赤屋	18	2	8	5	2	1
宇津戸	58	11	16	15	15	1
本郷	113	39	19	41	12	2
井折	8	0	4	4	0	0
寺町	26	12	5	5	4	0
三郎丸	1	1	0	0	0	0
青山	5	1	1	2	0	1
西神崎	19	5	7	0	5	2
東神崎	39	6	12	17	2	2
安田	52	5	14	22	7	4
戸張	37	3	13	12	4	5
徳市	20	2	6	4	5	3
黒淵	21	3	4	9	4	1
津口	51	23	9	11	7	1
青水	18	13	1	3	1	0
賀茂	64	19	14	21	7	3
重永	32	15	3	5	8	1
田打	19	14	2	2	1	0
京丸	29	13	7	5	3	1
中原	7	5	1	1	0	0
堀越	6	4	1	1	0	0
山中福田	43	6	13	10	10	4
小国	118	14	32	45	24	3
黒川	53	25	10	10	4	4
中	3	0	0	1	1	1
吉原	6	1	4	1	0	0
上津田	53	23	15	9	1	5
下津田	40	7	17	10	3	3
長田	13	0	7	1	3	2
合 計	1,258	373	327	331	162	65
		29.65%	25.99%	26.31%	12.88%	5.17%



## 第4章 空家等所有者等の意向

### 1 意向調査の概要

#### (1) 調査概要

空家等の実態調査で把握した調査対象建物（空家等と思われる建物）の所有者または管理者（以下「所有者等」といいます。）を対象として、空家等の利用状況、維持管理状況、今後の活用意向、空家等対策に関する意向等を把握し、空家等対策を検討するための基礎資料を得るため、アンケート調査を実施しました。

#### <意向調査概要>

調査期間	令和7年11月19日～令和7年12月19日														
調査対象	737件（実態調査により把握した空家等のうち、所有者等が特定できたもの）														
調査方法	郵送による所有者等へのアンケート														
調査項目	以下の13項目についてアンケート調査を実施 <table border="1"><tr><td>設問</td></tr><tr><td>【問1】建物の所在地、所有者の確認</td></tr><tr><td>【問2】回答者について（建物の所有者との関係）</td></tr><tr><td>【問3】建物と土地の所有関係について</td></tr><tr><td>【問4】建物の利用状況について</td></tr><tr><td>【問5】空家等になってからの経過年数について</td></tr><tr><td>【問6】空家等になった理由について</td></tr><tr><td>【問7】維持管理の頻度について</td></tr><tr><td>【問8】管理者について</td></tr><tr><td>【問9】今後の活用意向について</td></tr><tr><td>【問10】空き家・空き地バンク制度の認知について</td></tr><tr><td>【問11】空き家・空き地バンクへの登録意向について</td></tr><tr><td>【問12】空き家・空き地バンクへ登録希望者への資料郵送希望について</td></tr><tr><td>【問13】空家等対策に係る国・県・町等への要望について（自由記載）</td></tr></table>	設問	【問1】建物の所在地、所有者の確認	【問2】回答者について（建物の所有者との関係）	【問3】建物と土地の所有関係について	【問4】建物の利用状況について	【問5】空家等になってからの経過年数について	【問6】空家等になった理由について	【問7】維持管理の頻度について	【問8】管理者について	【問9】今後の活用意向について	【問10】空き家・空き地バンク制度の認知について	【問11】空き家・空き地バンクへの登録意向について	【問12】空き家・空き地バンクへ登録希望者への資料郵送希望について	【問13】空家等対策に係る国・県・町等への要望について（自由記載）
設問															
【問1】建物の所在地、所有者の確認															
【問2】回答者について（建物の所有者との関係）															
【問3】建物と土地の所有関係について															
【問4】建物の利用状況について															
【問5】空家等になってからの経過年数について															
【問6】空家等になった理由について															
【問7】維持管理の頻度について															
【問8】管理者について															
【問9】今後の活用意向について															
【問10】空き家・空き地バンク制度の認知について															
【問11】空き家・空き地バンクへの登録意向について															
【問12】空き家・空き地バンクへ登録希望者への資料郵送希望について															
【問13】空家等対策に係る国・県・町等への要望について（自由記載）															
有効回答数	436件（回答率59.2%）														



- 問 7 家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。
- 1 1～2週間に1回程度      2 月に1回程度      3 2～3ヶ月に1回程度  
 4 半年に1回程度      5 1年に1回程度      6 ほとんどしていない  
 7 その他 ( )

- 問 8 家や庭の管理はどなたが行っていますか。
- 1 所有者もしくは家族      2 親戚、知人      3 民間業者  
 4 その他 ( )

- 問 9 今後の活用について、どのようにお考えですか。
- 1 自分または家族が住む      2 セカンドハウス、物置、倉庫として使用する  
 3 賃貸として運用したい      4 他に売却したい      5 解体して土地を使用したい  
 6 相続し、子や孫などに利用してもらう      7 予定なし（現状のまま）  
 8 その他 ( )

- 問 10 世羅町空き家・空き地バンク登録制度をご存知ですか。
- 1 知っている      2 知らない

- 問 11 世羅町空き家・空き地バンクに、登録したいとお考えですか。
- ※空き家・空き地バンクへの登録には、「老朽化が著しくなく大規模な修繕が不要な物件」等条件があるため、登録できないことがあります。  
 詳しくは別紙パンフレット「登録条件」をご確認ください。
- 1 登録を希望する      2 登録を希望しない      3 検討中

※問 11 で「1 登録を希望する」を選択された方のみご回答ください。

- 問 12 世羅町空き家・空き地バンクに係る詳細資料の郵送を希望しますか。
- 1 希望する      2 希望しない

↓

「1 希望する」を選択された方は、送付先等をご記入ください。

住所	〒            -
氏名(所有者)	
電話番号	-            -
メールアドレス	@

- 問 13 空家施策に係る、国・県・町等への要望が何かありましたらご記入をお願いします。

--

※お手数をおかけしますが、返信用封筒（切手不要）に入れ、ポストへ投函をお願いします。

## 2 意向調査結果

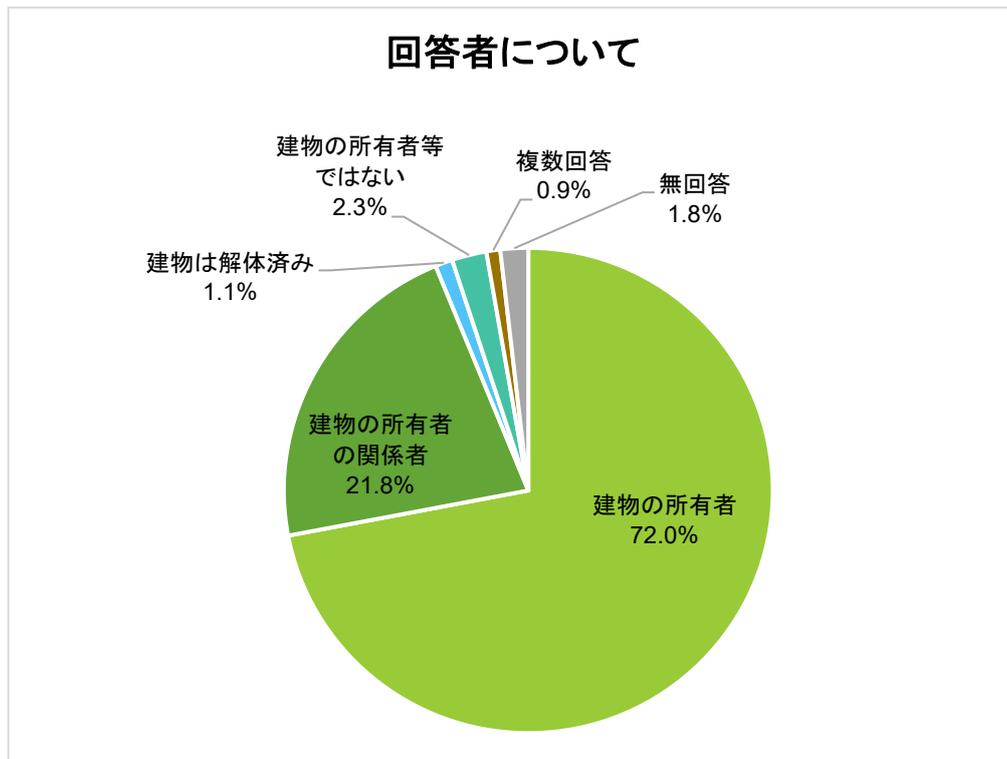
### (1) 回答者について（建物の所有者との関係）

調査票の回答のうち、約94%について建物の所有者(72.0%)またはその関係者(21.8%)に調査をすることができました。また、1.1%は既に建物を解体済みとの回答でした。

<問2> ⇒ 「3」「4」を選択した場合はアンケート終了

上記建物についてお尋ねします。	件数	割合
1 上記建物の所有者です	314 件	72.0%
2 上記建物の所有者の関係者です	95 件	21.8%
3 上記建物は解体済みです	5 件	1.1%
4 上記建物の所有者等ではない	10 件	2.3%
複数回答	4 件	0.9%
無回答	8 件	1.8%
合計	436 件	

関係者の内訳	件数	関係者の内訳	件数
親	5 件	その他	20 件
子	52 件	複数回答	0 件
親戚	6 件	無回答	12 件

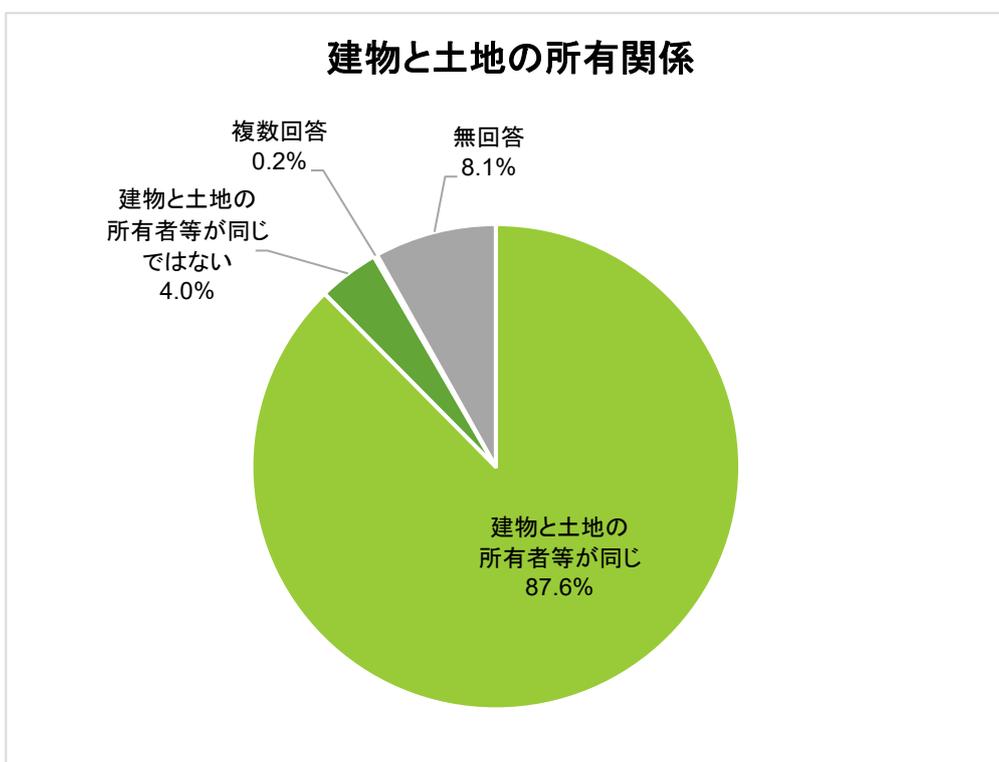


## (2) 建物と土地の所有関係について

建物と土地の所有者等が同一である割合は 87.6%でした。空家等に対して何らかの対処を検討する場合には、建物と土地の所有者が同一である方が連絡を取りやすく、また建物と土地の双方の問題を一緒に検討しやすいと考えられます。

### <問3>

上記建物に係る土地は、あなた又は関係者の所有ですか。	件数	割合
1 はい	369 件	87.6%
2 いいえ	17 件	4.0%
複数回答	1 件	0.2%
無回答	34 件	8.1%
合 計	421 件	

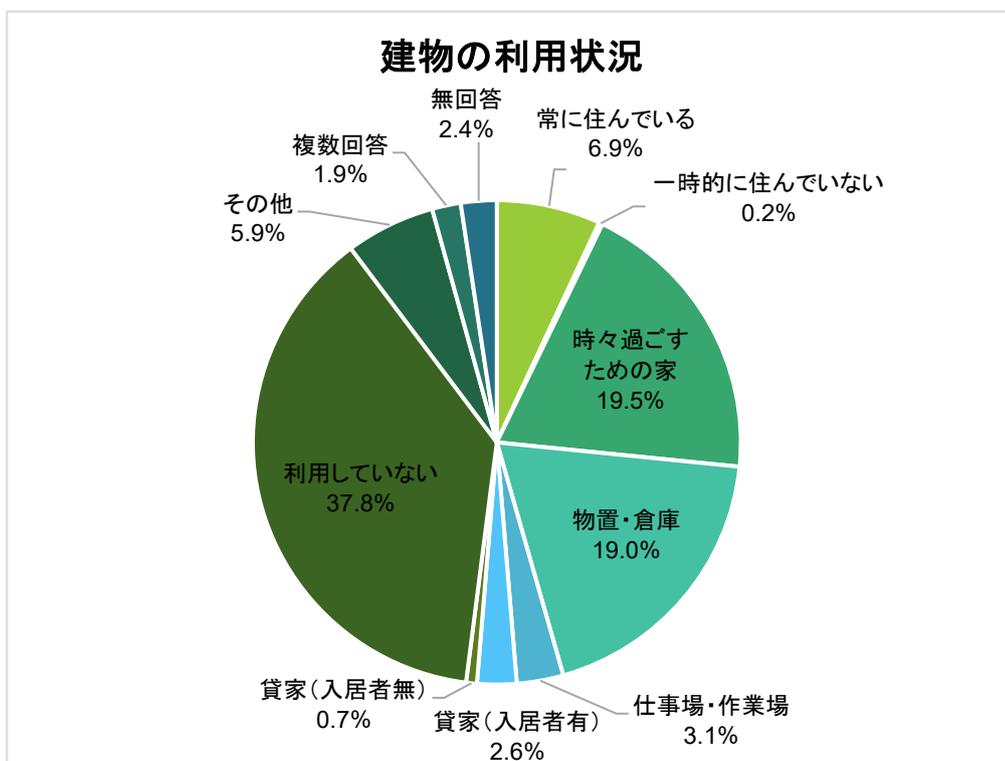


### (3) 建物の利用状況について

建物の利用状況としては、「利用していない」が37.8%で最も多かったものの、「常に住んでいる」(6.9%)、「一時的に住んでいない」(0.2%)、「時々過ごすための家」(19.5%)、「物置・倉庫」(19.0%)、「仕事場・作業場」(3.1%)、「貸家(入居者有)」(2.6%)が合計で51.3%あり、何らかの形で利用している建物も多くあることが分かりました。

<問4> ⇒ 「1」「2」「4」「5」「6」を選択した場合はアンケート終了

現在、建物はどのような状態になっていますか。	件数	割合
1 常に住んでいる	29件	6.9%
2 転勤等で一時的に住んでいない	1件	0.2%
3 時々過ごすための家(季節限定、正月やお盆などの短期間での利用)	82件	19.5%
4 物置・倉庫	80件	19.0%
5 仕事場・作業場	13件	3.1%
6 貸家(入居者有)	11件	2.6%
7 貸家(入居者無)	3件	0.7%
8 利用していない	159件	37.8%
9 その他	25件	5.9%
複数回答	8件	1.9%
無回答	10件	2.4%
合計	421件	

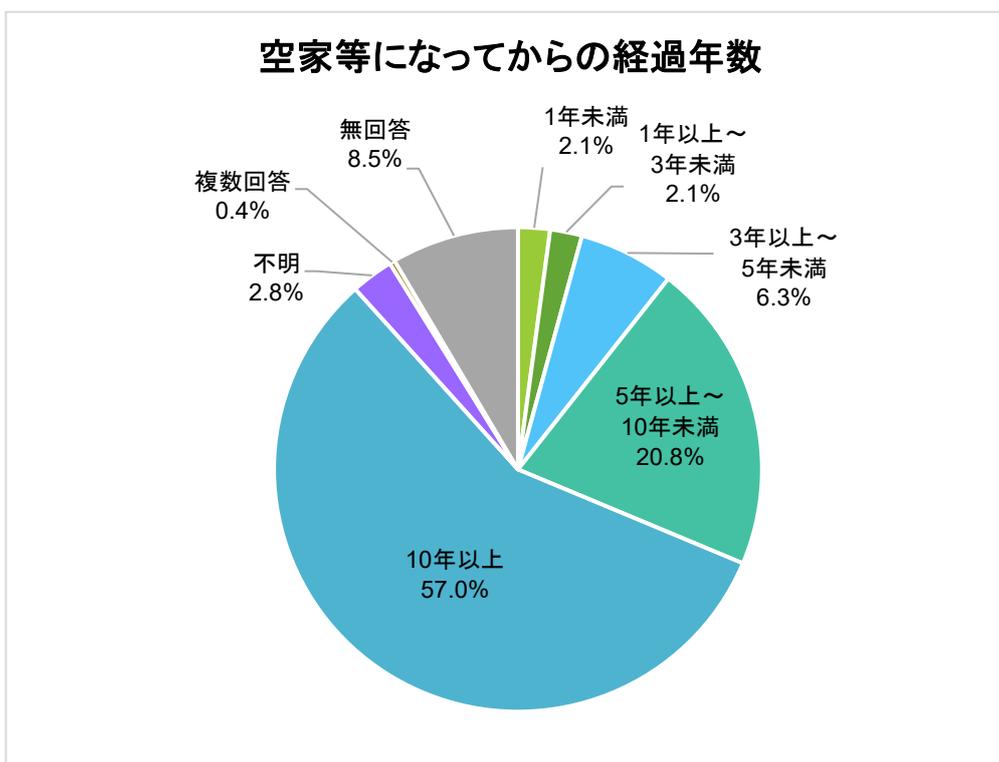


#### (4) 空家等になってからの経過年数について

空家等になってからの経過年数は、「5年以上～10年未満」が20.8%、「10年以上」が57.0%で、5年以上が経過している建物の割合が77.8%を占めており、長期間にわたり未使用である様子が伺えます。

<問5>

対象住宅に住まなくなってどのくらい経過していますか。	件数	割合
1 1年未満	6件	2.1%
2 1年以上～3年未満	6件	2.1%
3 3年以上～5年未満	18件	6.3%
4 5年以上～10年未満	59件	20.8%
5 10年以上	162件	57.0%
6 不明	8件	2.8%
複数回答	1件	0.4%
無回答	24件	8.5%
合計	284件	

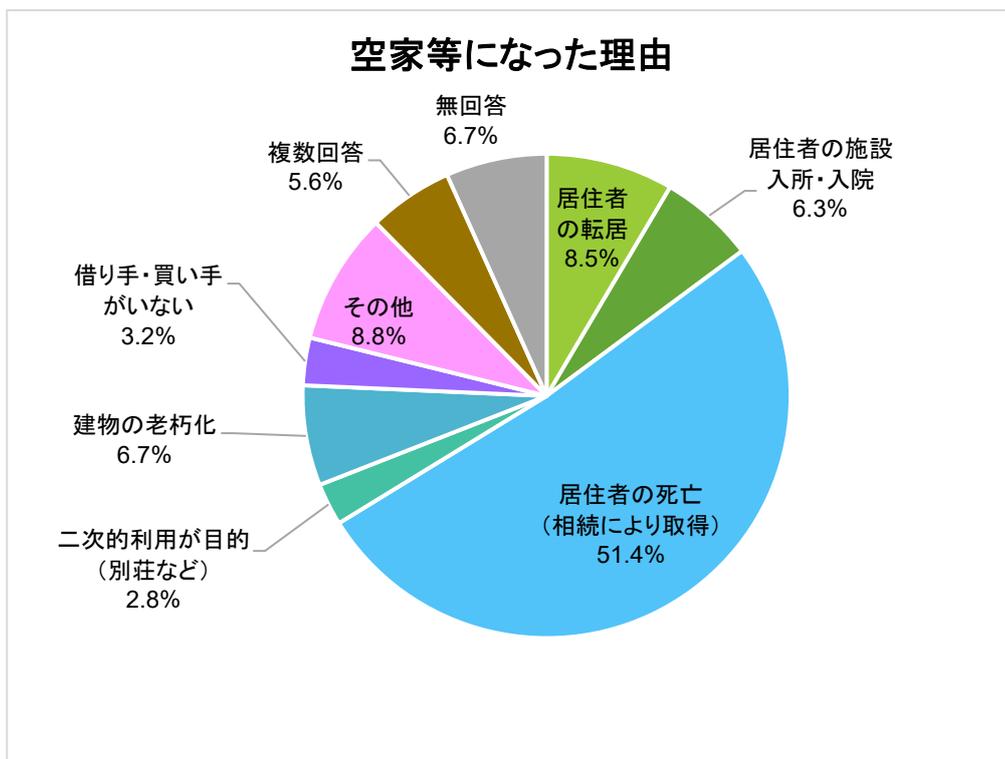


## (5) 空家等になった理由について

空家等になった理由は、「居住者の死亡（相続により取得）」が51.4%と最も多く、「居住者の転居」が8.5%、「老朽化のため使用できない」6.7%となっています。

<問6>

対象住宅に住まなくなった理由についてお尋ねします。	件数	割合
1 別の住宅に転居したため	24 件	8.5%
2 居住者が施設入所、入院したため	18 件	6.3%
3 居住者が死亡し、相続により取得したが入居していない	146 件	51.4%
4 別荘など二次的利用が目的で取得したが居住していない	8 件	2.8%
5 老朽化のため使用できないから	19 件	6.7%
6 借り手、買い手がいないから	9 件	3.2%
7 その他	25 件	8.8%
複数回答	16 件	5.6%
無回答	19 件	6.7%
合 計	284 件	

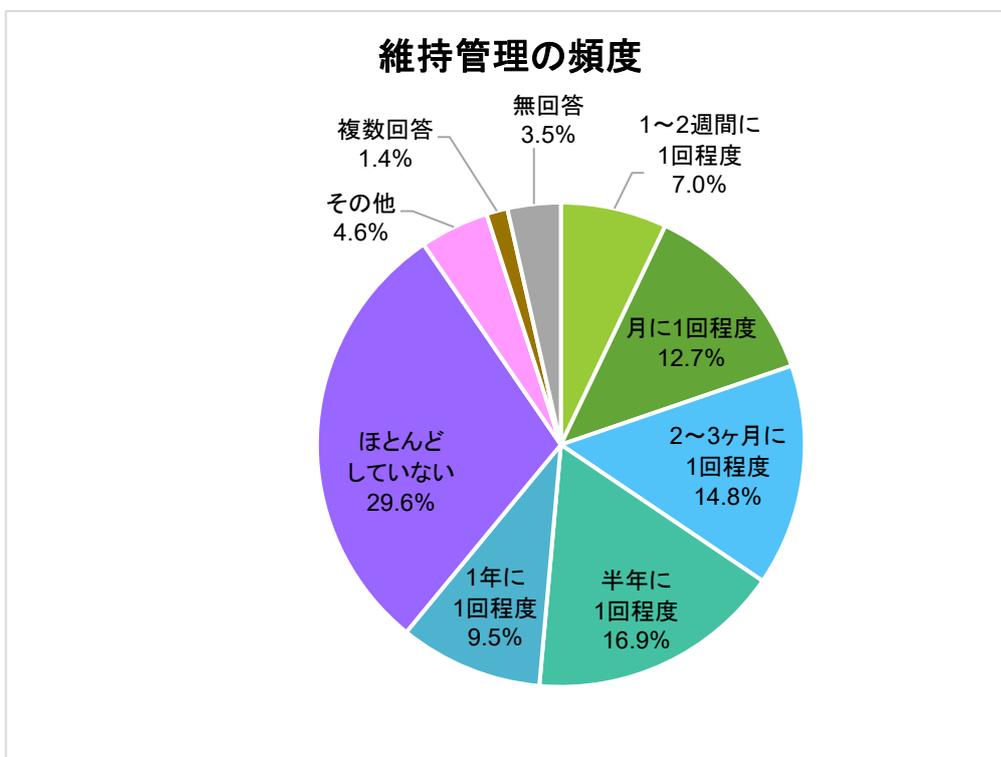


## (6) 維持管理の頻度について

維持管理の頻度は、「ほとんどしていない」が29.6%と最も多いものの、「1～2週間に1回程度」から「1年に1回程度」までの合計が60.9%となっており、約6割については不定期でも何らかの手入れがなされている状況が分かります。

<問7>

家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。	件数	割合
1 1～2週間に1回程度	20件	7.0%
2 月に1回程度	36件	12.7%
3 2～3ヶ月に1回程度	42件	14.8%
4 半年に1回程度	48件	16.9%
5 1年に1回程度	27件	9.5%
6 ほとんどしていない	84件	29.6%
7 その他	13件	4.6%
複数回答	4件	1.4%
無回答	10件	3.5%
合計	284件	



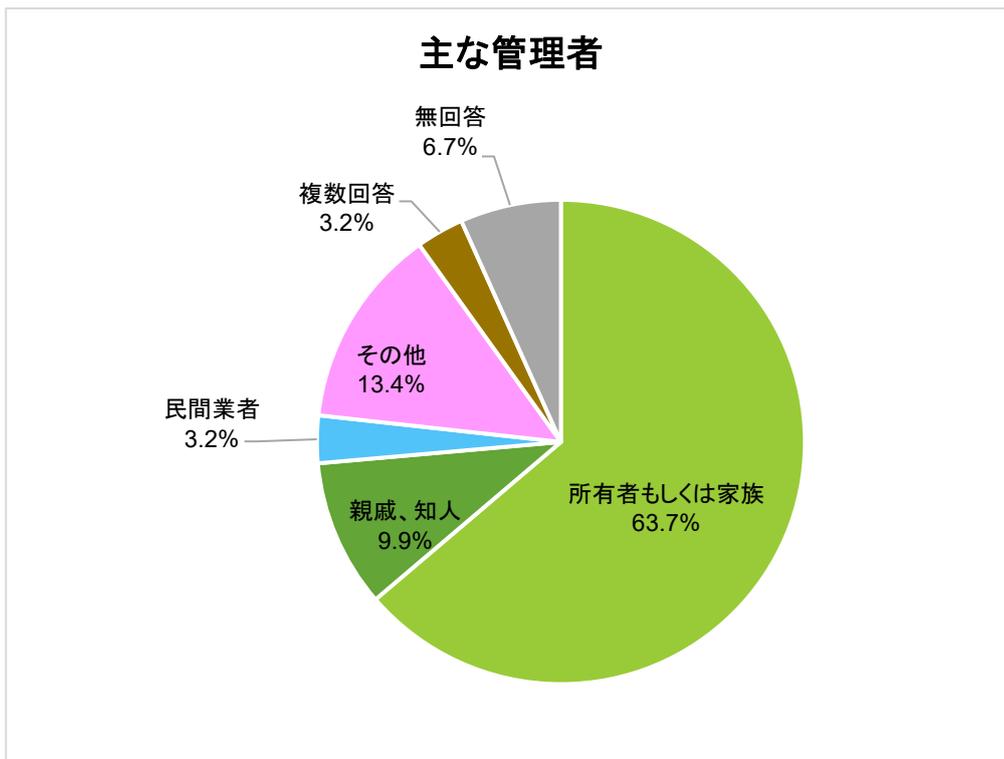
## (7) 管理者について

空家等の維持管理を行っている人は、「所有者もしくは家族」が 63.7%、「親戚、知人」が 9.9%となっており、身近な関係者により実施されている状況が分かります。

また、民間業者へ管理を依頼しているのは 3.2%で、その他にシルバー人材センターを利用しているという回答もありました。

### <問 8 >

家や庭の管理はどなたが行っていますか。	件数	割合
1 所有者もしくは家族	181 件	63.7%
2 親戚、知人	28 件	9.9%
3 民間業者	9 件	3.2%
4 その他	38 件	13.4%
複数回答	9 件	3.2%
無回答	19 件	6.7%
合 計	284 件	

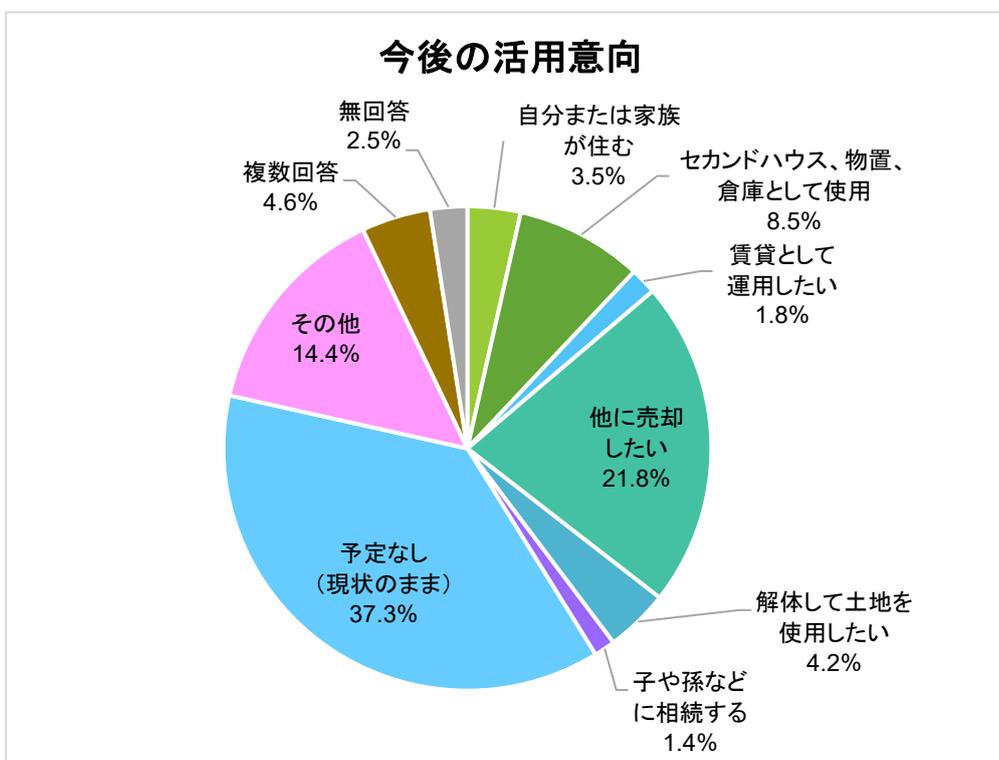


## (8) 今後の活用意向について

今後の活用については、「予定なし（現状のまま）」が 37.3%と最も多い一方で、「自分または家族が住む」（3.5%）、「セカンドハウス、物置、倉庫として使用」（8.5%）など自らが利用する意向の合計が 12.0%、「賃貸として運用したい」（1.8%）、「他に売却したい」（21.8%）などの合計が 23.6%あり、所有者等の意向は分散しています。

### <問9>

今後の活用について、どのようにお考えですか。	件数	割合
1 自分または家族が住む	10 件	3.5%
2 セカンドハウス、物置、倉庫として使用する	24 件	8.5%
3 賃貸として運用したい	5 件	1.8%
4 他に売却したい	62 件	21.8%
5 解体して土地を使用したい	12 件	4.2%
6 相続し、子や孫に利用してもらおう	4 件	1.4%
7 予定なし（現状のまま）	106 件	37.3%
8 その他	41 件	14.4%
複数回答	13 件	4.6%
無回答	7 件	2.5%
合 計	284 件	

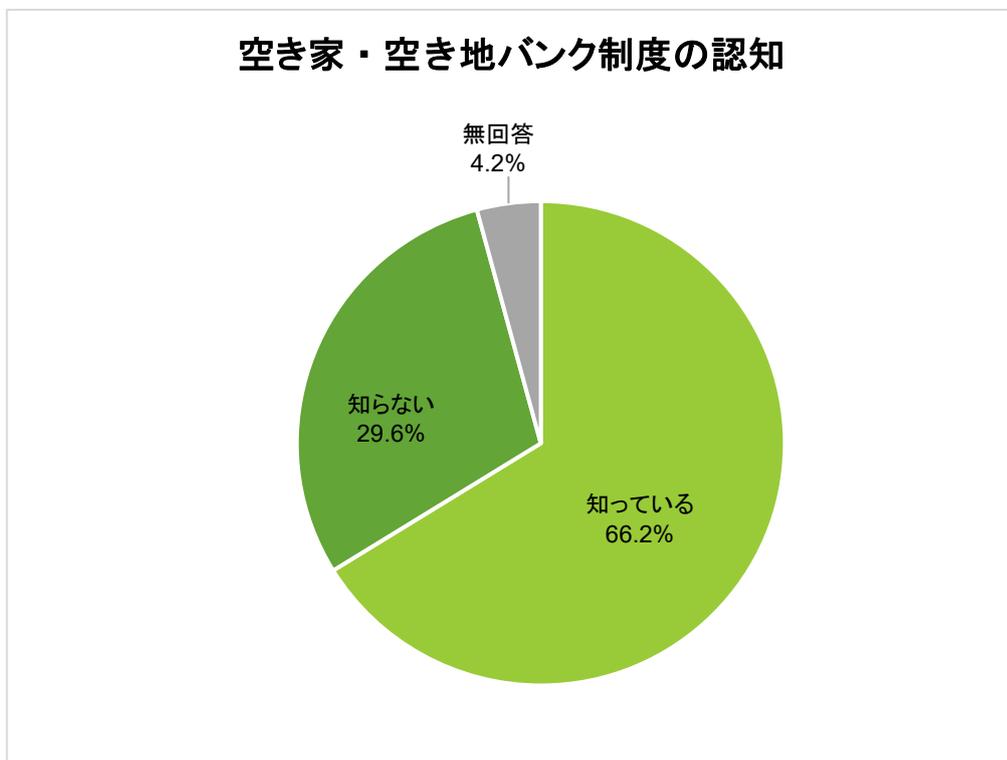


## (9) 空き家・空き地バンク制度の認知について

本町で平成 21 年度(2009 年度)から運営している空き家・空き地バンク制度について、「知っている」が 66.2%、「知らない」が 29.6%となっており、空家等所有者等の半数以上の方が空き家・空き地バンク制度を認知している状況が分かりましたが、今後も引き続き周知していく必要があります。

<問 10>

世羅町空き家・空き地バンク登録制度をご存知ですか。	件数	割合
1 知っている	188 件	66.2%
2 知らない	84 件	29.6%
無回答	12 件	4.2%
合 計	284 件	



## (10) 空き家・空き地バンクへの登録意向について

空き家・空き地バンクへの登録の意向は、「登録を希望する」が 17.6%であるのに対して、「登録を希望しない」が 45.4%、「検討中」が 27.8%と、現状で空き家・空き地バンクへの登録の意向はあまり多くありません。また、「登録を希望する」方の約5割は、空き家・空き地バンクに係る詳細資料の郵送を希望しています。

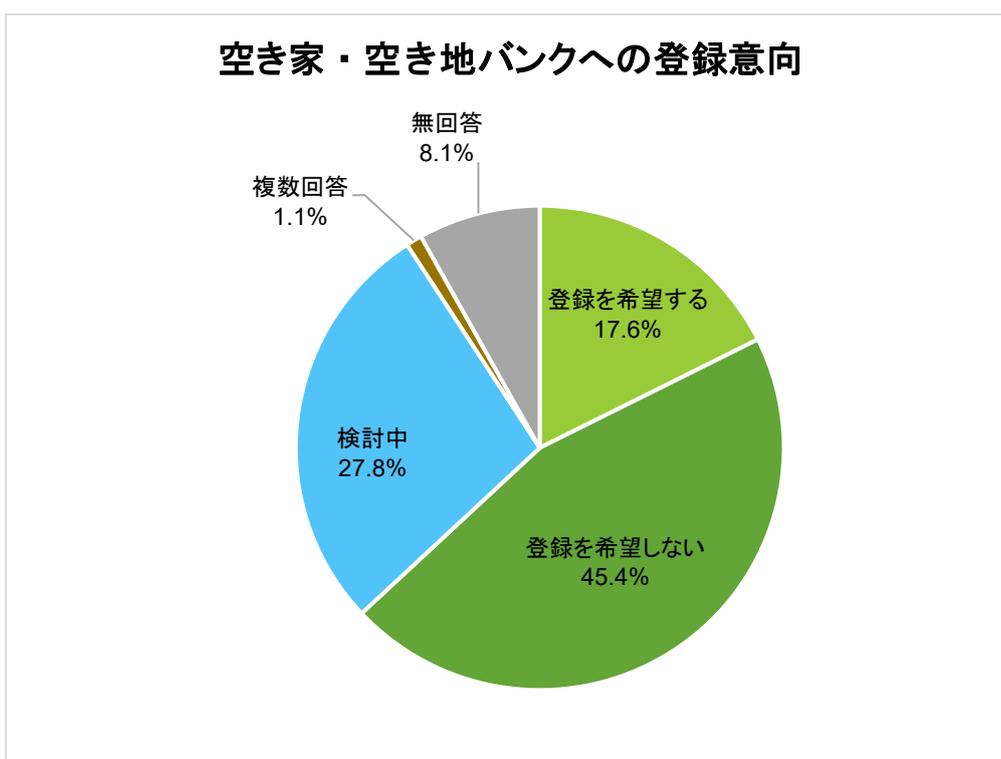
### <問11>

世羅町空き家・空き地バンクに、登録したいとお考えですか。	件数	割合
1 登録を希望する	50件	17.6%
2 登録を希望しない	129件	45.4%
3 検討中	79件	27.8%
複数回答	3件	1.1%
無回答	23件	8.1%
合計	284件	

### <問12> ⇒ 問11で「1 登録を希望する」を選択した場合のみ回答

世羅町空き家・空き地バンクに係る詳細資料の郵送を希望しますか。	件数	割合
1 希望する	34件	64.2%
2 希望しない	15件	28.3%
無回答	4件	7.5%
合計	53件	

※問12の集計には、「1 登録を希望する」「3 検討中」の複数回答分を含む



(11) 空家等対策に係る国・県・町等への要望について

その他、国・県・町等へ対して、下記のような様々な要望・意見がありました。

<問13>

空家対策に係る、国・県・町等への要望がありましたらご記入をお願いします。
<b>相談窓口に対する要望</b>
相談できる制度や場所が欲しい。
どうしたらいいのかわからない。
解体方法、処分方法を教えて欲しい。
解体・修繕業者を紹介して欲しい。
<b>売買等の仲介・あっせんに対する要望</b>
買いたい人がいれば売却したい。
欲しい人がいれば話がしたい。無償で譲ってもいい。
住みたい方がいれば相談して、活用していただきたい。
<b>解体・リフォーム等の助成に対する要望</b>
解体費用を助成して欲しい。
リフォーム費用を補助して欲しい。
解体・リフォーム等費用の補助を受けられる条件を知りたい。
解体費用の限度額を引き上げて欲しい。
町外在住者（または法人）であっても空家改修費補助を利用できるようにして欲しい。
<b>建物・土地の寄付・譲渡に関する要望</b>
国や県、町に家、土地も含めて引き取ってほしい。
町に寄付したい。
<b>空家等の管理・活用に関する情報提供に関する要望</b>
空き家の有効活用についてアドバイスがほしい。
維持管理費用を補助して欲しい。
<b>田畑など土地も含めた活用方法への要望</b>
空き家だけでなく、田畑や山などの土地の管理も含めて町に寄付できる制度はないか。
森林のよい活用方法はないか。
<b>空き家・空き地バンク制度に対する要望</b>
空き家・空き地バンクの登録基準を知りたい。
空き家・空き地バンクに登録したいが登録条件をクリアできないと思っている。
<b>その他の要望</b>
町外在住者でも浄化槽補助金を貰えるようにしてほしい。

## 第5章 空家等の現状と課題

空家等の統計調査（第2章）、実態調査（第3章）、所有者等の意向調査（第4章）等の結果を踏まえ、本町における空家等対策を進めていく上での課題を示します。

本町で既に実施している定住支援、空家等対策の施策を推進していくとともに、課題の解決へ向け、今後さらなる対策を検討していく必要があります。

### 1 空家等の発生抑制

本町の空家等は、人口減少と働き世代の人口流出、高齢化の進行の中で一層増加するものと見込まれます。現在ある空家等のさらなる詳細状況を把握し、必要な対策等の実施を検討するとともに、新たな空家等の増加を抑制するため、より早い段階の取り組みを強化し、所有者等が適切な対応を行うために必要な情報提供や、支援などの対応策を検討する必要があります。

### 2 空家等の適切な管理の促進

実態調査によって把握した空家等の老朽度・危険度は、Bランク（管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない）とCランク（管理が行き届いておらず損傷が激しい）が全体の約5割以上を占めています。使用目的のない空家等を増やさないよう適切な管理を促進するとともに、管理が行き届いていない空家等を「活用可能な空家等にしていく」、倒壊等のおそれのある「危険な状態にしない」ための対策を検討する必要があります。

また、空家等所有者等の高齢化に伴い、維持管理が困難になるなどの問題も想定されるため、これらの早期支援にも取り組む必要があります。

### 3 空家等の有効利活用の促進

空家等の実態調査により把握した空家等のうち、約3割の建物は外観状態に問題がなく利活用が可能と思われる状態であり、意向調査においても何らかの利活用への意向がある所有者等が多いことが分かりました。所有者等に空き家・空き地バンクへの登録を促進し、空き家・空き地バンクの充実を図ります。

また、今後の活用意向が「予定なし」（現状のまま）という空家等も多く、そのまま放置すれば老朽化して倒壊等の危険性が増大するため、所有者等の意識を啓発するとともに、現時点での有効利活用策を検討・提案していきます。

### 4 老朽危険空家等への対応

実態調査の結果、2割近くの建物においては、外観上、老朽化による倒壊等の危険性があり、特定空家等の候補となり得る状態であることが分かりました。老朽化した空家等が、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないように、空家等所有者等に対する助言、指導などにより、除却等の対応を促進する必要があります。

## 第6章 空家等対策の基本推進方針

### 1 世羅町における空家等対策の基本理念

本町においては、法に基づき「世羅町空家等対策条例」（平成28年3月7日条例第6号）を策定し、空家等に対する基本理念を「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会問題となっていることを認識し、空家等の所有者等と町、町民、町民活動を行う団体、事業者等がこの問題に責任をもって、相互に連携を図り、空家等の発生を予防し、及び抑制するとともに、地域資源として有効活用の促進、適切な管理が行われるよう取り組まなければならない」と定めています。

また、条例制定以前より、「世羅町第2次長期総合計画」後期基本計画（令和3年3月）の基本目標の1つとして「快適で安全な暮らしづくり」を掲げ、空家等対策を含む定住支援策を推進してきました。

「世羅町第3次長期総合計画」（令和8年3月）では、SDGs（持続可能な開発目標）を各基本目標に位置づけ、その中で空家等対策計画を「7 生活環境の向上」に貢献する取り組みとしました。

### 2 町民コンセンサスの形成

空家等対策の基本となる空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われる必要があります。このため、本計画の周知を図るとともに、広報誌、パンフレット、ホームページ等の活用により、空家等の適切な管理に関する意識の醸成を図ります。

また、空家等の利活用、流通などを促進するため、移住定住に関する窓口も設置しています。（空き家・空き地バンク情報、住宅リフォーム補助等の相談窓口として、移住・定住・空家等対策の町ホームページ（広島県世羅町移住サイト | 世羅の暮らし手）に一元化し、情報発信しています。）

### 3 町の関連施策との連携

本計画に基づいて、関係部署が連携を図り、住民への周知・問合せ・連絡窓口対応等に当たり、空家等の適切な管理、利活用等に係る施策を効果的に推進します。事業の推進に当たっては、下表の定住支援策を講じています。

#### <定住支援策一覧>

区分	項目	事業名	内容	担当課
定住相談	総合窓口		◆移住定住に関する一元的窓口を企画課に設置。移住前から移住後まできめ細やかに対応することで、更なる移住を促進。	企画課
情報発信等	移住交流・体験機会の提供	世羅町移住体験事業(お試し暮らし)	◆本町への移住希望者が、本町での生活を体験するため、短期居住できるお試し住宅を設置。	企画課
	情報発信		◆町ホームページでの情報発信、県、(公社)ふるさと回帰移住交流推進機構等関係機関との連携による情報発信。東京等での移住相談を実施。	企画課
住まいへの支援	空き家・空き地バンク	世羅町空き家・空き地バンク事業	◆世羅町内の空き家・空き地を有効活用し、本町への移住促進を図る。	企画課
	空き家・空き地バンク	空き家バンク登録促進事業	◆空き家の家財道具等の処分と運搬費用の一部を助成(対象経費の2/3、最大10万円)。対象経費は、車両の賃借費用、家電リサイクル料、一般廃棄物許収集・運搬許可業者への委託費用等。(要件あり)	企画課
	新築・購入助成	世羅町移住者等住宅支援事業	◆移住者等の住宅取得に係る費用の一部を助成(最大100万円を助成)。対象は新築、空き家・空き地の購入。	企画課
	改修費等助成	世羅町住宅リフォーム補助事業	◆リフォーム工事を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付。リフォームに要する費用の10分の1に相当する額(一般世帯は30万円限度、3世代同居の場合は50万円が限度)を助成。	建設課
	家賃助成	世羅町子育て家庭家賃補助事業	◆町内の民間賃貸住宅に居住する小学6年生までの児童を養育する世帯に対し、家賃の一部(月額10,000円を上限)を助成。(家賃から4万円を差し引き最大1万円を助成)要件あり。	子育て支援課
	その他	世羅町飲用水施設整備補助金 世羅町浄化槽設置整備補助事業	◆水道がない地域で、生活用水を確保するため新しくボーリング等をおこなう場合に、その経費の一部を助成。1/2助成限度額あり。 ◆下水道の整備区域以外の区域で、居住用の住宅に合併処理浄化槽を設置する場合に、その経費の一部を助成。	上下水道課 上下水道課
就労支援	農林水産業就業	世羅農業人材育成支援事業	◆町内で就農を希望する概ね45歳以下の方を対象に町内先進農家で1～2年間研修を受け、必要な農業技術等を習得するための研修費を助成。(国の制度(☆新規就農者育成総合対策(就農準備資金)と合わせて支援)(研修助成25千円/月 家賃助成10千円/月)	産業振興課
	農林水産業就業	世羅町ニューファーマー支援事業	◆60歳以下で、事業完了後おおむね1年以内に事業を継承する後継者を雇用する認定農業者に、月額125千円(最長3年)を助成。	産業振興課
	就職支援	世羅町若年者遠距離通勤助成事業	◆35歳未満の若年者が、片道27km以上の就労先へ月15日以上通勤する方に対する助成。月額5,000円。	企画課
	起業支援	新規創業支援事業	◆創業時にかかる費用を最大50万円助成。(補助率1/2)新規創業資金を借入した場合、年1.5%を利子補給。(年間最大10万円、期間は3ヶ年を限度)	商工観光課
子育て支援	医療費助成	世羅町乳幼児・児童医療費支給事業	◆0歳～18歳(3月末)までのこどもが通院・入院した際の窓口負担、医療機関ごとに1日500円。(通院は月4回まで、入院は月14日まで。それ以降は自己負担なし。)	健康保険課
	保育料減免	保育料	◆保育所・認定こども園等の保育料【3号認定(0～2歳児)】を無償化。	子育て支援課

区分	項目	事業名	内容	担当課
子育て支援	その他	世羅町在宅子育てサポート事業	◆未就学児のうち、保育所や認定こども園等に在籍していない児童を家庭で養育されている保護者（養育者）を対象に、「記念写真」「一時預かり」「マッサージ」などの利用に対し、児童一人当たり 20,000 円を助成。	子育て支援課
		世羅町出産祝金支給事業	◆子どもの誕生を祝福するとともに子育てを行う保護者を支援するため、出産祝金（50,000 円）を支給。（要件あり）	子育て支援課
		世羅町子育て家庭転入助成金事業	◆他の自治体等から転入された子育て家庭を対象に、転入助成金（こども一人あたり 50,000 円）を支給。（要件あり）	子育て支援課
その他	移住支援金	世羅町移住支援金	◆東京 23 区等から世羅町に移住し、広島県マッチングサイトに掲載の企業に就職した方や、テレワークで移住前の業務を継続される方などに最高 100 万円を給付。 さらに 18 歳未満の子どもがいる場合は、1 人につき 100 万円加算した額を給付。	企画課

出典：広島県交流・定住促進協議会「広島県定住支援策一覧（令和 7 年度）【世羅町】」

世羅町第 3 次長期総合計画

## 4 関係機関・団体等との連携

空家等対策を着実かつ円滑に進めるため、国、広島県等の関係機関、法務関係団体、建築・不動産関連事業者、町民、住民自治組織 NPO 等との連携を強化します。

空家等対策の推進に関する特別措置法（令和 5 年法律第 50 号）により、空家等の活用や管理に積極的に取り組む NPO 等を市町村が空家等管理活用支援法人に指定する制度が規定されています。

### (1) 国、広島県等との連携

---

国、広島県の支援を受けて、空家等の多様な活用、空家等の除却と跡地の利活用等を進めます。

また、本町の特性を反映した空家等対策を推進するため、国、広島県等の関係機関との連携を強化し、情報提供、技術的助言、本計画に基づく諸施策への支援などを要請していきます。

### (2) 法務関係団体等との連携

---

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士関連団体等と連携して、空家等の相続、資産活用等に係る情報提供、相談体制の充実を図る必要があります。

### (3) 建築・不動産関連事業者等との連携

---

建築設計事務所、工務店、不動産関連事業者等と連携して、空家等の利活用、流通、管理等に関する情報提供、相談体制の充実、技術の向上、ノウハウの蓄積等を図る必要があります。

### (4) 町民、住民自治組織、NPO 等との連携

---

町民、住民自治組織、NPO 等と連携して、空家等に関する情報収集体制を強化します。

また、空家等を活用した UIJ ターン者、起業者等を支援する体制づくりを進め、空家等の利活用を促進します。

## 5 推進体制の構築

### (1) 町の組織体制及び連携体制

本計画の作成及び変更並びに実施を適切かつ円滑に進めるため、町の主要な関係部署と役割は次のとおり組織しており、相互に連携して対応しています。

＜空家等対策に係る町の主な関係部署と役割＞

主な関係部署	役割
建設課	・ 空家等の調査 ・ 空家等対策計画の策定・変更 ・ 特定空家等対策（危険建築物、除却）
建設課等	・ 特定空家等対策（固定資産税に係る住宅用地特例の除外）
企画課	・ 空家等活用（定住対策、まちづくり、庁内調整、流通促進）
商工観光課	・ 空き店舗等の活用（商業活性化対策）
総務課等	・ 特定空家等対策（防災対策）、緊急措置

### (2) 世羅町空家等対策協議会の設置

空家等対策条例第6条の規定に基づき、世羅町空家等対策協議会を設置し、空家等対策を推進します。

#### ア 設置の目的

本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため並びに条例第9条第4項及び第5項に規定する緊急安全措置に関する事項を処理するため、世羅町空家等対策協議会を設置する。

#### イ 構成

協議会は、委員8人以内で組織する。委員は町長のほか、地域住民、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、その他町長が必要と認める者に対して町長が委嘱する。

## 6 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、PDCA サイクル（計画（PLAN）→実施（DO）→評価（CHECK）→改善（ACTION））の考え方に基づいて、定期的に施策の実施状況や効果の評価を行い、上位計画である「世羅町第3次長期総合計画」との整合を図るとともに、必要に応じて計画の評価を行い、見直しを行います。

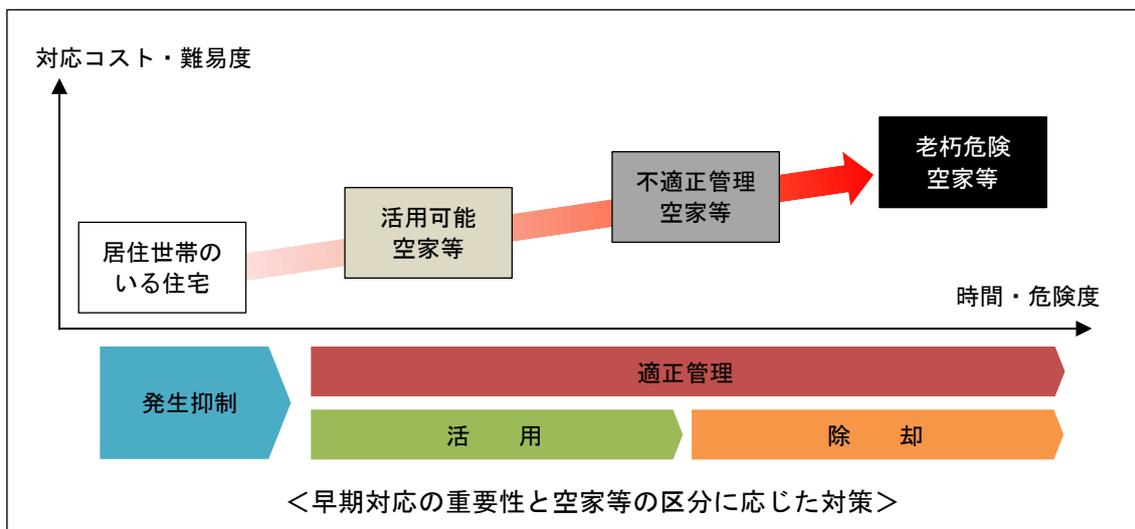
## 第7章 空家等対策の基本的な施策

### 1 空家等対策の分類

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる問題は、複雑化・多様化しており、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

また、空家等は適切な管理を怠り老朽化が進むほど、修繕等に要するコストが高くなるばかりか相続を重ねて権利関係が複雑化していくと、売却や除却等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑になり、問題解決に向けた難易度が高くなっていくため、空家等対策は、問題が深刻になる前の早期対応が必要になります。

このため、空家等の実態調査結果をもとに、空家等対策の対象とする住宅を空家化のプロセスに応じて、「居住世帯のいる住宅」、「活用可能空家等」、「不適正管理空家等」、「老朽危険空家等」の4つに区分し、求められる空家等対策を「発生抑制」、「活用」、「適正管理」、「除却」の4つに分類して、各対策を検討・実施していきます。



## 2 空家等の発生抑制に対する施策

安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を推進することが空家等の発生抑制に繋がると考えられます。このため、空家等の発生抑制に対する施策を促進します。

### (1) 定住相談対応・総合窓口

---

定住相談受付・情報発信窓口として、企画課に総合窓口を設置、移住定住のワンストップ窓口としてきめ細かい相談体制の構築に努めています。町ホームページ（広島県世羅町移住サイト | 世羅の暮らし手）においても、空家等の住まいに対する情報を掲載し、移住に対する情報発信をしています。

### (2) 世羅町住宅リフォーム補助事業

---

町民が安全・安心で快適な生活を営むことができるよう、居住環境の質の向上及び家族の絆の再生を図ることを目的として、住宅の増改築に要する費用の一部を補助する制度を設けています。

### (3) 子育て世代の減少・流出抑制

---

子育てをしやすい居住環境の整備を推進し、子育て世代の移住・定住を促進することで、人口減少・人口流出を食い止め、将来的な持家世帯の増加を図るとともに、賃貸住宅等の空室増加を抑制し、空家等の発生抑制につなげていきます。

また、子育て支援事業とも連携を図り、令和7年3月に策定した「世羅町こども計画」に基づき、本町の未来を担う若者世代及び子育て世代にとって魅力ある子育て支援サービスを展開・拡充していきます。

### 3 空家等の適正管理に対する施策

空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理に努めるよう周知・指導を行います。

#### (1) 空家等の調査及びデータベースの整備・更新

令和5年度に実施した「世羅町空き家実態調査」の結果をデータベースとして整備しました。さらに令和7年度に実施した所有者等に対する意向調査結果の内容を加え、関係各部署（建設課・企画課・総務課等）が必要とする情報、及び今後の住民からの問合せ・苦情等を共有するデータベースとして拡充していくことを検討します。

#### (2) 所有者等への管理意識啓発・情報提供・相談対応

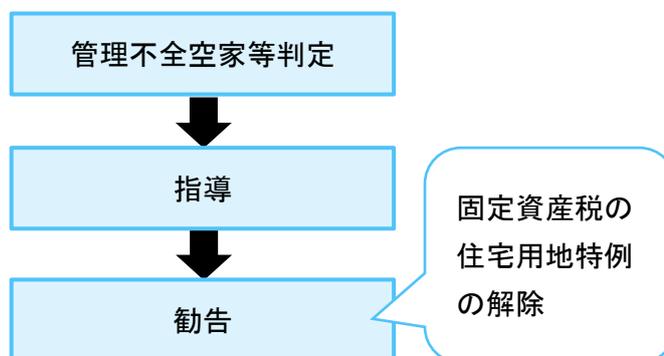
広報誌、ホームページ、パンフレット等を活用して、空家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信するとともに、「空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべき」ということを広く周知し、意識啓発・理解の増進を図ります。

また、空家等を実際に管理するための各種制度やノウハウ等に関する積極的な情報提供に努め、町民の空家等に関する様々な相談に迅速に対応するため、庁内関連部署の連携強化等により、相談体制の充実を図り、適切な管理に向けた助言・指導を行います。

#### (3) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等とは、一定の基準を満たした特定空家等になる前段階の空家等のことです。管理不全空家等に認定した場合、その空家等の所有者に対して、指導及び勧告を行うことができ、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

##### ■管理不全空家等の措置フロー図



※管理不全空家等と特定空家等の関係性は、P49 記載のフロー図を参考にしてください。

## 4 空家等の活用に対する施策

空家等の発生又は増加を抑制するとともに、空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用を通じて、地域における良好な環境の確保と活性化を図るため、次のような施策を講じます。

### (1) 世羅町空き家・空き地バンク事業

現在使われていない空き家・空き地の有効活用により、地域の活性化を図ることを目的として、使用していない住宅又は土地の所有者等から登録申し込みを受けた物件の情報を、町内への移住・定住するために空き家又は空き地の利用を希望する方々に紹介するシステムを構築・運用しています。

空き家バンクの成立件数（過去5年間）

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
13件	10件	10件	2件	6件

### (2) 空き家・空き地バンク登録促進事業

空き家・空き地バンクに登録する方、登録している方（登録期間2年）を対象として、家財道具などの処分と運搬費用の一部を助成する制度を設けています。

### (3) 世羅町移住者等住宅支援事業

新たに町内に移住する方の「住宅新築」・空き家バンクに登録した物件の「購入」・新築を目的とした「空き地購入」に対し、補助する制度を設けています。

## 5 空家等の除却に対する施策

老朽化による倒壊等による近隣住居及び道路等への被害を未然に防ぐとともに、土地の有効活用を図るために、利活用が困難な空家等や老朽化し危険な空家等は、積極的に除却する必要があります。本町は、所有者が自主的に改善に取り組むことを支援するとともに、特定空家等と判定した空家等の所有者等に対しては、「助言」、「指導」から「行政代執行」等までの措置を講じます。

### (1) 世羅町老朽住宅除却等事業費補助金

---

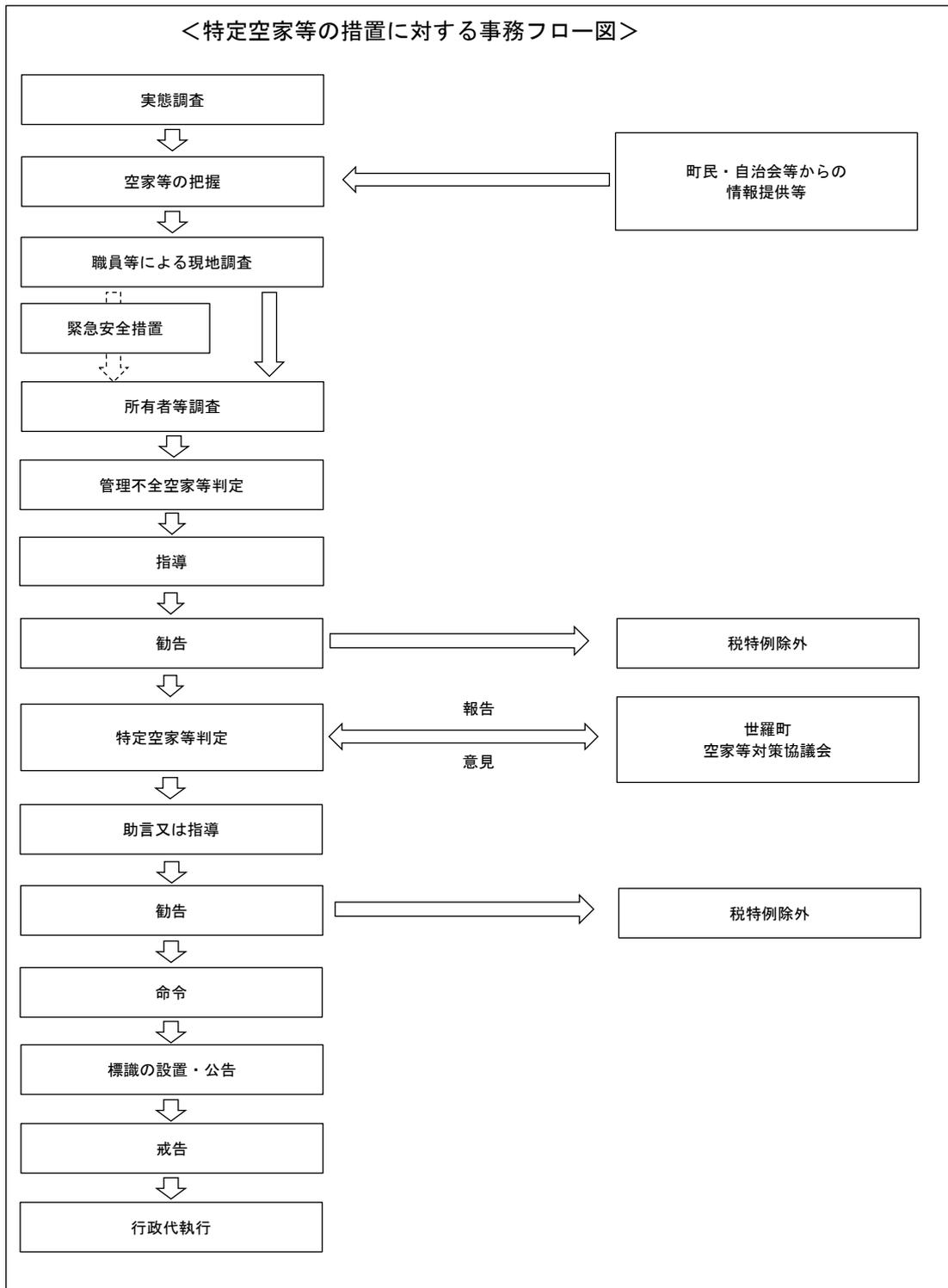
空家で管理がなされていない又は倒壊の危険がある老朽住宅の解体除却を行う方に対し、予算の範囲内で解体除却工事等に要する経費の一部（除却工事費に10分の8を乗じて得た額以内、上限は100万円）を補助しています。

### (2) 特定空家等の除却等に対する施策

---

周辺の建築物や住民、及び通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、世羅町空家等対策協議会や関係部署との協議・意見聴取などを行い、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して措置を判断します。

＜特定空家等の措置に対する事務フロー図＞



## 6 その他検討施策

本町の移住定住促進対策とのさらなる連携や、県内の他市町村の先進事例などを参考にしつつ、新たな施策の検討も必要となってきます。以下に示した施策例なども視野に入れ、「世羅町空家等対策協議会」等の協議課題として空家等対策を推進していきます。

### (1) 就労支援事業との連携

---

- ① 「新規創業支援事業」と連携して、店舗・事務所・倉庫としての空家等の活用
- ② 「世羅農業人材育成支援事業」や「世羅町ニューファーマー支援事業」等で就農する方への住居としての空家等の活用

### (2) 地域特性に応じた施策

---

- ① 古民家や空き店舗などのリノベーションによるカフェ・レストランやゲストハウス等の起業に対する支援、または全国的にも高い評価を受けている本町の6次産業化の拠点施設等への転用を推進する施策
- ② 今高野山に代表される本町の歴史・文化資源や伝統的な町並みを次世代に保存継承するため、周辺環境整備を含めた歴史的雰囲気と調和したまちづくり
- ③ 地域・コミュニティの交流・憩いの場としての空家等及び除却後の跡地の利活用

### (3) 子育て世代・新たな移住対策への取り組み

---

- ① 「子育て家庭家賃補助事業」の拡充として、安価な賃貸用住宅への空家等の活用
- ② 「世羅町移住体験事業（お試し暮らし）」の拡充として、現在運用中の体験住宅とは異なる地域での住宅の追加
- ③ 借主が自費で改修を行う借主負担 DIY 型契約による利活用  
参考：国土交通省 個人住宅の賃貸活用ガイドブック

## **巻 末 資 料**

- ・ **資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法**
- ・ **資料 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】**
- ・ **資料 3 住生活基本計画（広島県計画）【概要】**
- ・ **資料 4 広島県空き家対策対応指針【概要】**
- ・ **資料 5 世羅町空家等対策条例**

## 巻末資料

### 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

○空家等対策の推進に関する特別措置法 平成26年法律第127号〔令和5年12月13日改正〕

(目的)

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

**第三条** 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

**第四条** 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

**第五条** 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

**第六条** 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

**第七条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第

二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

**第八条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## **第二章 空家等の調査**

（立入調査等）

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りで

ない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を持参し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているものうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

**第十一条** 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

**第十二条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

**第十三条** 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

**第十四条** 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十五条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

**第十六条** 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのおっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

**第十七条** 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公

表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

**第十八条** 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

**第十九条** 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

**第二十条** 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

**第二十一条** 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七

年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

**第二十二條** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行

わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

**第二十三条** 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

**第二十四条** 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管

理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

**第二十五条** 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

**第二十六条** 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

**第二十七条** 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

**第二十八条** 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

**第二十九条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

**第三十条** 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

**空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】**

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

**一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項**

- 1 基本指針の背景
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1) 市町村内の関係局による連携体制
  - (2) 協議会の組織
  - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
  - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
  - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
  - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
  - (1) 財政上の措置
  - (2) 税制上の措置
    - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
    - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

**二 空家等対策計画に関する事項**

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
  - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する基本的な方針
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2) 計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3) 空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
  - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

**三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項**

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

出典：国土交通省 HP

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進  
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村\*から情報提供を受け所有者との相談対応  
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家\*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人\*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

出典：国土交通省 HP

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000138.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html)

### 資料3 住生活基本計画（広島県計画）【概要】

#### 住生活基本計画（広島県計画）の概要

(1) 計画期間

令和3年度～令和12年度

(2) 基本方針

広島のみである都市と自然の近接性を最大限生かした「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現を目指す。

【3つの配慮事項】

- 子育てしやすい居住環境の整備，バリアフリー化，空き家の活用促進等，子どもから高齢者までの県民の皆様や，これから広島県に移り住もうとする方々の多様なニーズに応じる。
- 災害リスクの高い土地から安全な場所への居住誘導等により，災害に対する安全な居住環境の形成を図る。
- 新しい社会におけるリモートワークや二地域居住等の新しい働き方・住まい方の促進に取り組む。

(3) 施策体系

基本方針の実現に向けた目標や施策を県民にわかりやすく示すため，現行計画の6つの目標を「社会環境の変化」，「居住者」，「住宅ストック」の3つの視点と9つの目標に再編し，施策に取り組む。

視点	目標	目指す姿	施策と主な取組
社会環境の変化	目標1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備 【拡充】	都市では，居住誘導区域内への居住誘導により，適切に集中したコンパクト＋ネットワーク型の持続可能なまちづくりが推進され，県全体の発展を牽引するとともに，中山間地域等においては，適切な分散により自然豊かで心身が癒される地域が形成されています。また，イノベーションを創出する交流の場と心身を豊かにする自然が近接している広島の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした，ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進み，多様なニーズに対応した適散・適集な居住環境が整備されています。	<b>【コンパクトで持続可能なまちづくりの推進】</b> ① 広島の強みとそれぞれのエリアの特色を生かした「適散・適集」なゆとりと魅力ある居住環境の創出【新規】 ② 都心部における広くゆとりがある等の多様なマンションストックの普及【新規】 ③ 居住誘導区域内における中古住宅の有効活用【新規】 ④ 居住誘導区域内におけるランドバンク事業等による低未利用地の良好な居住環境への転換【新規】 ⑤ 移住定住に向けた空き家の有効活用【新規】 <b>【中山間地域の活性化】</b> ⑥ 移住定住に向けた空き家の有効活用（再掲）
	【主な指標】		
		項目	現状値
	魅力的な居住環境の創出に向けて市町等と連携した取組件数（累計）	0件（R2）	5件（R7）
	県外からの移住者の空き家バンク成約数	80件（R2）	120件（R7）

視点	目 標	目指す姿	施策と主な取組					
社会環境の変化	<b>目標 2</b> 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備 <b>【拡充】</b>	(1) 土砂災害特別警戒区域等、災害リスクの高いエリアから災害リスクが低いエリアへの移住が進み、安全な居住環境が形成されています。 (2) 災害に強い住宅・住宅地が形成されるとともに、災害の発生により住宅を失った場合には、迅速に仮住宅の提供等が行われています。	① 災害リスクの高い土地からの移住の促進 <b>【新規】</b> ・災害リスクの高い土地の都市的土地利用の抑制 ・災害リスクの高い土地からの移住の誘導 ② 災害時における迅速な居住の安定の確保 <b>【強化】</b> ・防災・減災意識の醸成 ・住宅の耐震化の促進 ・住宅の災害対策の強化 ・応急仮設住宅の供与 ・住宅の応急修理の実施					
	<b>【主な指標】</b>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>現 状 値</th> <th>目 標 値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅の耐震化率</td> <td>84.5% (R2)</td> <td>92% (R7) , 100% (R17) 広島県耐震改修促進計画(第3期計画)と整合</td> </tr> </tbody> </table>			項 目	現 状 値	目 標 値	住宅の耐震化率	84.5% (R2)
項 目	現 状 値	目 標 値						
住宅の耐震化率	84.5% (R2)	92% (R7) , 100% (R17) 広島県耐震改修促進計画(第3期計画)と整合						
社会環境の変化	<b>目標 3</b> 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進 <b>【新規】</b>	(1) 都市計画基礎調査情報のオープンデータ化やデジタル技術の活用により、地域課題の解決が進み、良好かつ安全な居住環境が実現されています。 (2) 新技術を活用して県営住宅の設計・建設・管理等の各プロセスにおいて効率化が図られており、地域の建設現場においても新技術の普及が進んでいます。	① データやデジタル技術を活用した地域課題の解決の推進 <b>【新規】</b> ・都市計画基礎調査結果のオープンデータ化 ・AI等を活用した空き家のマッチング促進 ② 新技術を活用した住宅の設計・建設・管理プロセスのDXの推進 <b>【新規】</b> ・県営住宅への3次元設計(BIM)の試行実施 ・ドローン等を活用した県営住宅の安全安心の確保 ・県営住宅におけるデジタル技術を活用した高齢者の見守り等の仕組みの構築					
	<b>【主な指標】</b>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>現 状 値</th> <th>目 標 値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数(実行段階となったものに限る。)</td> <td>0 (R2)</td> <td>4 (R7)</td> </tr> </tbody> </table>			項 目	現 状 値	目 標 値	デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数(実行段階となったものに限る。)	0 (R2)
項 目	現 状 値	目 標 値						
デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数(実行段階となったものに限る。)	0 (R2)	4 (R7)						
居住者	<b>目標 4</b> 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1) 子育てしやすい居住環境が広く提供され、子育て世帯が安心して暮らすことができている。 (2) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、収入や人数などの世帯の状況に応じて望む住宅を選択できる環境が整っています。	① 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安心して子育てできる仕様や立地環境等を備えた住宅の普及 ② 子育てしやすい居住環境の実現 ・子育て世帯等の公営住宅への入居支援 ・若年、子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居支援					
	<b>【主な指標】</b>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>現 状 値</th> <th>目 標 値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>子育てスマイルマンション認定戸数(累計)</td> <td>2,420戸 (R2)</td> <td>3,000戸 (R6) ひろしま子供の未来応援プランと整合</td> </tr> </tbody> </table>			項 目	現 状 値	目 標 値	子育てスマイルマンション認定戸数(累計)	2,420戸 (R2)
項 目	現 状 値	目 標 値						
子育てスマイルマンション認定戸数(累計)	2,420戸 (R2)	3,000戸 (R6) ひろしま子供の未来応援プランと整合						

視点	目標	目指す姿	施策と主な取組					
居住者	<b>目標5</b> <b>多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成</b>	(1) 高齢者等が安全に安心して生活できるよう、バリアフリー化等の高齢者等に配慮した住宅が適切に供給されています。  (2) 高齢者等が希望する地域に居住できるよう、入居可能な住宅が確保されているとともに、多世代共生などの安心して暮らせるコミュニティが形成されています。	① 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給 ・公営住宅の有効活用 ・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の促進  ② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成 ・高齢者の賃貸住宅への入居支援 ・高齢者の状況に応じた住替えに関する情報提供 ・住宅団地の再生等、多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成					
	【主な指標】							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数(累計)</td> <td>7,790戸 (R2)</td> <td>8,200戸 (R5) ひろしま高齢者プランと整合</td> </tr> </tbody> </table>	項目	現状値	目標値	サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数(累計)	7,790戸 (R2)	8,200戸 (R5) ひろしま高齢者プランと整合	
項目	現状値	目標値						
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数(累計)	7,790戸 (R2)	8,200戸 (R5) ひろしま高齢者プランと整合						
<b>目標6</b> <b>住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b>	(1) 県と市町が連携して公営住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットが構築され、誰もが健康で文化的な生活を営むための住宅を確保しています。  (2) 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての住宅確保要配慮者が適切な入居支援を受けられる環境が整っています。	① 公営住宅の安定供給と民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築 ・市町と連携した公営住宅の供給 ・セーフティネット住宅の登録と活用の促進  ② 福祉施策と一体になった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 ・広島県居住支援協議会を通じた福祉施策等との連携 ・市町居住支援協議会の設立や居住支援法人の増加等の更なる居住支援体制の充実						
【主な指標】								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率</td> <td>42.9% (R2)</td> <td>86.0% (R12)</td> </tr> </tbody> </table>	項目	現状値	目標値	居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	42.9% (R2)	86.0% (R12)		
項目	現状値	目標値						
居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	42.9% (R2)	86.0% (R12)						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>令和3～7年度(5年間)</th> <th>令和3～12年度(10年間)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅の供給目標量 (既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数)</td> <td>7,800戸</td> <td>16,600戸</td> </tr> </tbody> </table>	項目	令和3～7年度(5年間)	令和3～12年度(10年間)	公営住宅の供給目標量 (既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数)	7,800戸	16,600戸		
項目	令和3～7年度(5年間)	令和3～12年度(10年間)						
公営住宅の供給目標量 (既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数)	7,800戸	16,600戸						

視点	目標	目指す姿	施策と主な取組												
住宅ストック	<b>目標7</b> <b>カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b> <b>【強化】</b>	(1) 既存住宅の品質や魅力に関する情報が消費者に分かりやすく提供され、価値のある住宅が流通し、柔軟な住替えが行える環境が整っています。  (2) 既存住宅の適切な維持管理や省エネ・バリアフリー化を図りながら、ニーズに応じたリフォーム等の実施により、安全性や質の向上が図られています。  (3) 長期優良住宅等の普及により、将来にわたり活用される安全で質の高い住宅が供給されるとともに、カーボンニュートラルに向けて、更なる省エネルギー化や再生可能エネルギー等を活用した住宅（ZEH等）の普及が進んでいます。	① ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ・既存住宅市場の活性化に向けた関係者との連携強化 ・建物状況調査(インスペクション)や住宅瑕疵担保責任保険等による評価手法の普及 ・住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実  ② 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進 ・住宅リフォーム等の促進 ・適切な情報提供による維持管理等の促進 ・リフォームに関する相談体制等の充実  ③ 長期優良住宅や省エネルギー住宅等の質の高い住宅の供給 ・長期優良住宅制度の更なる普及促進 ・カーボンニュートラルを見据えた省エネルギー住宅等の普及促進 <b>【強化】</b> ・県産材活用やデザイン配慮、防犯性の高い住宅等の普及促進												
	<b>【主な指標】</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>認定長期優良住宅のストック数</td> <td>21,851戸 (R2)</td> <td>44,300戸 (R12)</td> </tr> <tr> <td>既存住宅の流通割合</td> <td>16.5% (H30)</td> <td>30% (R12)</td> </tr> <tr> <td>一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率</td> <td>23.9% (H30)</td> <td>37% (R12)</td> </tr> </tbody> </table>	項目	現状値	目標値	認定長期優良住宅のストック数	21,851戸 (R2)	44,300戸 (R12)	既存住宅の流通割合	16.5% (H30)	30% (R12)	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	23.9% (H30)	37% (R12)		
項目	現状値	目標値													
認定長期優良住宅のストック数	21,851戸 (R2)	44,300戸 (R12)													
既存住宅の流通割合	16.5% (H30)	30% (R12)													
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	23.9% (H30)	37% (R12)													
	<b>目標8</b> <b>マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進</b>	(1) マンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られています。  (2) 空き家の発生抑制や適正管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。	① マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進 ・円滑な改修、建替えに関する制度の普及促進 ・マンションの適切な管理・維持修繕の推進 ・改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化  ② 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施 ・所有者等への情報提供や相談体制の強化 ・空き家の適正管理に向けた情報発信 ・空家対策特別措置法の円滑な運用に向けた市町への支援												
	<b>【主な指標】</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション管理適正化推進計画策定の市町数（県が策定主体の町を含む。）</td> <td>0市町 (R2)</td> <td>全市町 (R7) (令和3年度時点で15市町)</td> </tr> <tr> <td>空き家数の増加の抑制</td> <td>空き家数約44,300戸 (H31.4時点) (主に戸建住宅)</td> <td>空き家数を増やさない (R10) 広島県空き家対策対応指針 (R2) と整合※</td> </tr> </tbody> </table>	項目	現状値	目標値	マンション管理適正化推進計画策定の市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町 (R2)	全市町 (R7) (令和3年度時点で15市町)	空き家数の増加の抑制	空き家数約44,300戸 (H31.4時点) (主に戸建住宅)	空き家数を増やさない (R10) 広島県空き家対策対応指針 (R2) と整合※					
項目	現状値	目標値													
マンション管理適正化推進計画策定の市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町 (R2)	全市町 (R7) (令和3年度時点で15市町)													
空き家数の増加の抑制	空き家数約44,300戸 (H31.4時点) (主に戸建住宅)	空き家数を増やさない (R10) 広島県空き家対策対応指針 (R2) と整合※													

視点	目 標	目指す姿	施策と主な取組
住 宅 ス ト ック	目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展 【拡充】	(1) リフォーム投資の拡大等により住宅市場が活性化し, 多様なニーズに応える住生活産業が発展しています。  (2) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保や育成が進んでいます。	① 住宅市場の活性化に関する情報の充実 ・住宅取得, リフォーム促進のための情報発信 ・住生活産業に関する情報発信  ② 住生活産業の担い手の確保・育成【拡充】 ・住生活産業の人材育成の支援 ・住生活産業における好事例の発掘による地域への波及
	【主な指標】		
		項 目	現 状 値
	消費者・事業者向けセミナー, 出前講座, 住宅相談会の実施	5件/年	7件/年以上

## 1. 広島県空き家対策対応指針について

広島県空き家対策対応指針は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」に基づく県全体の空き家対策の推進を図るため、県・市町・関係団体が構成する「広島県空き家対策推進協議会」において、空き家対策の現状や課題、取組の方向性をとりまとめとして共有し、各主体における取組の参考とすることを目的として策定しているものです。



### 計画期間

10年間（R2～R11年度）

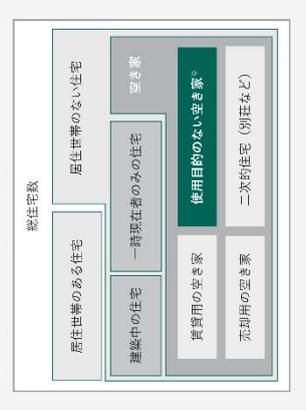
空き家を取り巻く環境の変化に応じて適宜更新

### 目標設定

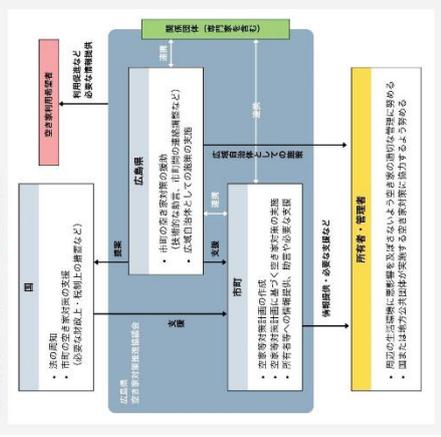
計画期間中に「使用目的のない空き家※」を増やさないことを目標とします。

※住宅・土地統計調査（総務省）における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

### 住宅・土地統計調査における住宅の区分



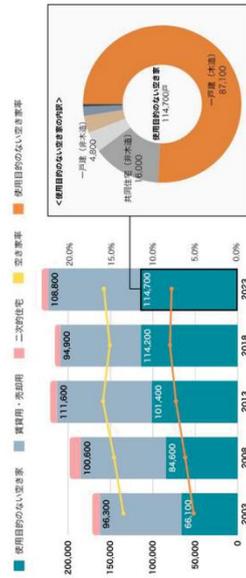
### 空き家対策における各主体の役割と関係性



## 2. 空き家の現状と課題

令和5年に実施された「住宅・土地統計調査」では、県内の空き家数・空き家率は前回調査から増加（231,400戸・15.8%）していますが、行政による空き家対策（管理・活用・流通・除却の啓発・支援など）が強化されてきた結果、「使用目的のない空き家」は横ばいとなっており、発生抑制が図られています。※総住宅数に占める空き家数の割合

また、国においては、令和5年に空家特措法を改正し、「特定空家等」の発生を未然に防止するため新たに「管理不全空家等」を位置づけるとともに、空き家の適切な管理や活用等を促進する制度を創出するなど、空き家対策の強化を図りました。



一方で、地域によっては空き家対策の成果を超えるスピードで空き家が増えている実態があります。さらに今後、人口減少や持ち家比率の高い世代の高齢化等に伴う加速度的な空き家の増加が見込まれ、自治体のマンパワー不足等により対応できないという事態を招かないよう取組を検討していく必要があります。

特に課題となるのは「空き家所有者等への効率的なアプローチ」と「地域で主体的に空き家対策に取り組む人材の確保」です。空き家の発生は予測できないため、所有者等へ届けた情報も広く発信せざるを得ない状況です。また、県内の一部には空き家対策に取り組む法人等がいますが、県全体を十分にカバーできていません。

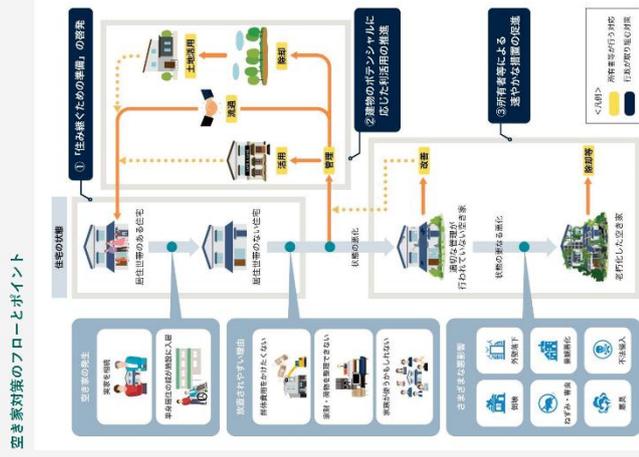


### 3. 今後の取組方針

#### 基本的な空き家対策

適切な管理が行われていない空き家は、外壁・屋根の傷みや雑草等の繁茂、悪臭・害虫の発生など様々な問題を招き、このような状態が放置され悪化すると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、建物が本来持っているポテンシャルも損なわれ活用することが困難となってしまう。

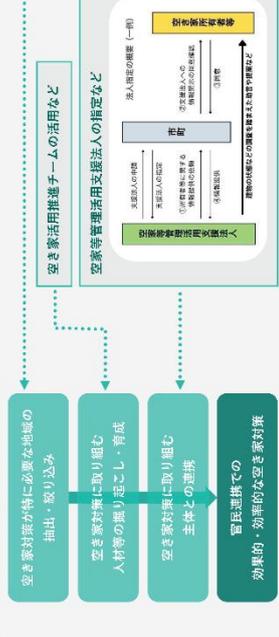
今後の空き家対策は、より早い段階の取組を強化して空き家が放置される要因に対処するとともに、所有者等が適切な対応を行うために各段階で必要となる情報提供や支援などを行い、老朽化した空き家の発生を未然に防ぐことを基本に取り組んでいきます。



<基本的な空き家対策として想定される取組例>

区分	主なターゲット	想定される取組
①「住み残すための準備」の段階	高齢者の世帯主と その家族	建築登記など権利関係の整理の促進 家財・荷物の整理の促進 住まいの経済の促進 空き家発生を早期に把握する手法の検討 所有者等に対する情報提供の機会確保 各分野の専門家による意識啓発 空家バンクの物件登録の促進 行政（国・市町等）の補助メニューの充実 特定空家等・管理不全空家等の対応基準の整備 所有者等に対する適切な助言・指導等 所有者等に対する適切な助言・指導等 行政代行などの業務に必要な情報普及及び国への提案活動
②建物の中長期的な維持管理に あつた利活用の促進	空き家の所有者 空き家の所有者	
③所有者等による 運やかな措置の促進	快進の悪化した 空き家の所有者	

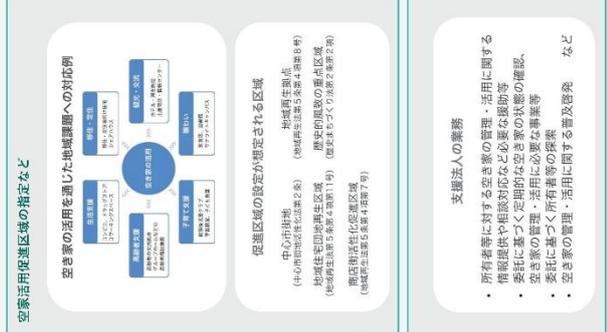
<効果を高める取組として想定される取組例>



#### 空き家対策の効果を高める取組

今後、更なる空き家の増加が見込まれる中、行政だけでは十分な対応が執られなくなる状況も懸念されることから、「空き家問題」が社会全体に広く認知され、各地域において多様な主体による活動が生まれていくことが必要となります。

空き家対策に取り組む多様な主体との連携を強めるとともに、新たに空き家対策に取り組む人材等の育成や支援などにも取り組む、官民が連携した空き家対策を推進していきます。さらに、取組の効果をより高めていくため、都市計画や地域振興、観光促進など各種施策との連携を図りながら、重点的に空き家対策に取り組むエリアを検討していくなど、面的な空き家対策を推進していきます。



## 資料5 世羅町空家等対策条例

### ○世羅町空家等対策条例 平成28年3月7日条例第6号〔令和5年12月7日改正 条例第35号〕

(目的)

**第1条** この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき本町における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため世羅町空家等対策計画を策定すること、法第8条第1項の規定に基づき世羅町空家等対策協議会を設置することその他必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策を推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

**第2条** この条例で使用する用語は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(基本理念)

**第3条** 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会問題となっていることを認識し、空家等の所有者等と町、町民、町民活動を行う団体、事業者等とがこの問題に関心をもって、相互に連携を図り、空家等の発生を予防し、及び抑制するとともに、地域資源として有効活用の促進、適正な管理が行われるよう取り組まなければならない。

(空家等対策計画)

**第4条** 町長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、世羅町空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ世羅町空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

4 町長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(特定空家等に対する措置に係る手続)

**第5条** 町長は、特定空家等に対する措置をとろうとする場合において、必要があると認めるときは、世羅町空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(協議会の設置等)

**第6条** 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため並びに第9条第4項及び第5項に規定する緊急安全措置に関する事項を処理するため、世羅町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員8人以内で組織する。

3 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者

(3) その他町長が必要と認める者

4 委員（町長である委員を除く。以下この項及び次項において同じ。）の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 協議会に会長1人を置き、委員の互選により定める。

7 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

8 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

**第7条** 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前条及び前3項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(意見の聴取)

**第8条** 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の会議への出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(緊急安全措施)

**第9条** 町長は、空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、所有者等に措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、その職員に空家等の敷地に立ち入り、危険を回避するために必要な限度において措置（以下「緊急安全措施」という。）を講じさせることができる。

- 2 前項の規定により、空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 町長は、緊急安全措施を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措施の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確認することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 町長は、緊急安全措施を講じたときは、協議会に報告しなければならない。
- 5 町長は、緊急安全措施を講じたときは、協議会の意見を聴いた上で、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(関係行政機関との連携)

**第10条** 町長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、特定空家等に関する情報を関係行政機関に提供し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

**第11条** この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(世羅町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 世羅町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成16年世羅町条例第36条）の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則（令和5年12月7日条例第35号）

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。





せら坊©世羅町



せらら©世羅町

## 第2期 世羅町空家等対策計画

令和8年3月

発行 世羅町

編集 世羅町建設課

〒722-1192

広島県世羅郡世羅町西上原123-1

電話 0847-22-1111

FAX 0847-22-2768

HP <http://www.town.sera.hiroshima.jp/>